Anexo VI

CICs

Docusign Envelope ID: D647F9D9-5EEB-4045-9C8B-22D7DC5F7B24

ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS SANTA CRUZ DO SUL

CERTIFICADO DE ADESÃO AO SISTEMA IBIS

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.**, detentora da marca e da tecnologia de operação **IBIS**, certifica para os devidos fins que o **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** possui o direito de implantação e operação, sob a modalidade de franquia, de um Hotel **IBIS** na R. Coronel Oscar Rafael Jost, Santa Cruz do Sul - RS, conforme Contrato de Franquia firmado entre as partes em 24 de setembro de 2024.

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.** certifica, ainda, que o **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** operará este Hotel de forma autônoma, devendo, entretanto, fazê-lo em consonância com o padrão **IBIS**, bem como com o disposto no Contrato de Franquia celebrado com **Hotelaria Accor Brasil S.A.**

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

Henrique Martins
_____
Hotelaria Accor Brasil S.A.

Olivier Hick
_____
Hotelaria Accor Brasil S.A.

É vedada ao **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** por força da Lei 9.279 de 15.05.96, a divulgação do Contrato de Franquia celebrado entre as partes, servindo este certificado como comprovação da existência deste.

HM

OH

- I -

PARTES

a) **VITÓRIA EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.128.896/0001-40, com sede estabelecida na Rua Henrique João Filter, nº 33, Sala 01, Chácara das Freiras, município de Santa Cruz do Sul/RS, CEP 96.825-090, neste ato, devidamente representada por seu Procurador, EDISON ZART, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/RS nº99362, inscrito no CPF/MF nº 262.425.910-49, residente e domiciliado na Rua Ernesto Carlos Iserhard, nº 485, Bairro Chácara das Freiras, município de Santa Cruz do Sul/RS, e-mail edison.zart@gmail.com , nos termos da Procuração pública lavrada em 28/09/2022, pelo 2º Tabelionato de Notas de Santa Cruz do Sul/RS, Livro nº 579, fls. 002 a 003 (a **"PERMUTANTE"**); e

b) **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.548.077/0001-76, com sede na Avenida Segismundo Pereira, nº 1700, apto. 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua sócia administradora, THALITA RODRIGUES CARVALHO VITOR DE SOUZA, brasileira, divorciada, empresária, inscrito no CPF/ME sob o nº 071.931.346-55, com endereço comum ao da sociedade que ora representa (a **"DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA"**).

- II -

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CONSIDERANDO QUE:

a) a **PERMUTANTE** declara ser titular dos imóveis descritos no item 1.1., deste instrumento;

b) a **PERMUTANTE** deseja destinar os **IMÓVEIS** à construção, em regime de incorporação imobiliária a preço de custo (ou "condomínio fechado") submetido à Lei de nº 4.591/64, de empreendimento imobiliário de natureza exclusivamente hoteleira (o **"EMPREENDIMENTO"**);

c) não desejando a **PERMUTANTE** se responsabilizar, direta ou indiretamente, pela construção ou incorporação, decidiram permutar os IMÓVEIS por frações ideais dos IMÓVEIS correspondentes às unidades futuras prontas no próprio EMPREENDIMENTO;

d) a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** possui expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de natureza hoteleira, desde a prévia estruturação e arregimentação para formação do condomínio especial de obra destinado à construção do EMPREENDIMENTO até a posterior implantação e sua administração;

e) é do conhecimento das PARTES que a base central deste negócio é, por parte da **PERMUTANTE**, a

destinação e permuta dos IMÓVEIS para a realização do EMPREENDIMENTO e, por parte da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, na qualidade de detentora do *know how* necessário para a devida orientação, formatação e adequação do projeto, a prática de todos os atos destinados ao desenvolvimento e concretização do EMPREENDIMENTO, a ser realizado em regime de incorporação imobiliária a preço de custo (ou "condomínio fechado");

f) a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** assumirá a posição contratual de desenvolvedora do EMPREENDIMENTO, sendo, portanto, responsável por: **1)** indicar a contratação de escritório de arquitetura para elaboração do projeto arquitetônico preliminar do EMPREENDIMENTO, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais; **2)** indicar a contratação de profissional ou empresa para elaboração do modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação por administração do EMPREENDIMENTO; **3)** arregimentar grupo de condôminos que custeará o EMPREENDIMENTO; **4)** assessorar o desenvolvimento, execução e conclusão da construção do EMPREENDIMENTO; **5)** assessorar os CONDÔMINOS nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação da construtora responsável pela obra, dos fornecedores de mobília e equipamentos, da bandeira e da administradora hoteleira; **6)** conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia; **7)** indicar a contratação de profissional ou empresa para elaboração do ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO (o **"ORÇAMENTO GERAL ESTIMADO"**), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS e o ORÇAMENTO DE FRANQUIA E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL; **8)** indicar a contratação da construtora responsável pelas obras;

g) a construção será realizada, em regime de administração, por construtora a ser contratada diretamente pelo condomínio de construção (a **"CONSTRUTORA"**), conforme a seguir mais bem detalhado;

h) a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** não será construtora do EMPREENDIMENTO, eis que, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra (o "**CONDOMÍNIO**"), responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do EMPREENDIMENTO (os "**CONDÔMINOS CUSTEADORES**"), inclusive as unidades que caberão à **PERMUTANTE** e à **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, titulares de unidades isentas de qualquer contribuição financeira (os **"CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES"**);

i) a **PERMUTANTE** fixa como premissa deste negócio e da futura permuta que, em hipótese alguma, o CONDOMÍNIO poderá, sem a prévia aprovação da **DESENVOLVEDORA**, definir ou alterar os itens descritos na alínea **f)** destes considerandos, haja vista que, na condição de condômino de maior participação no EMPREENDIMENTO, reconhecem que as definições centrais ali ajustadas asseguram para ela, **PERMUTANTE**, a eficiência necessária ao negócio, diante da expertise da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**;

j) a **PERMUTANTE** manifesta expressa ciência e anuência de que **(i)** o CONDOMÍNIO especial de obra será composto por unidades custeadoras, responsáveis pela construção de todo o EMPREENDIMENTO e unidades não custeadoras, que não terão qualquer obrigação financeira com a aprovação, gestão, construção e regularização urbanística e registral do EMPREENDIMENTO; **(ii)** a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** definirá o número de unidades custeadoras necessárias à realização e conclusão do EMPREENDIMENTO; **(iii)** a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, a título de remuneração pelo desenvolvimento e consultoria do EMPREENDIMENTO – sem prejuízo da remuneração pelo acompanhamento e coordenação (a **"COORDENAÇÃO"**), a ser paga diretamente pelo CONDOMÍNIO, que remunerará os serviços executados durante a execução do EMPREENDIMENTO - receberá o valor cobrado a título de inscrição de cada condômino custeador (a **"INSCRIÇÃO"**);

k) a **PERMUTANTE** se compromete, desde já, a manter firmes, válidas e eficazes todas as obrigações ajustadas neste instrumento, inclusive de compromissá-las e/ou ratificá-las perante o CONDOMÍNIO, a construtora contratada para realização das obras e a rede hoteleira, ou suas representantes legais;

l) o desenvolvimento do EMPREENDIMENTO depende da viabilidade técnica, jurídica, econômica e mercadológica, cujos estudos e consultas serão realizados pela **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** ao longo desta fase preliminar (os **"ESTUDOS TÉCNICOS"**);

m) implementados positivamente os ESTUDOS TÉCNICOS, a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, por força deste instrumento, estará automaticamente investida nos poderes necessários ao desenvolvimento do EMPREENDIMENTO;

n) as PARTES contratantes estão celebrando o presente negócio jurídico sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo, também, quanto a elas, contratantes, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis.

As PARTES acima nomeadas, qualificadas e no final assinadas, declarando-se expressamente e sob as penas da lei juridicamente capazes de contratar, e tendo tomado conhecimento prévio deste instrumento e compreendido seu sentido e alcance, celebram o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES PARA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, o que fazem na conformidade das cláusulas e condições constantes deste instrumento, mútua e reciprocamente outorgadas.

- III -

ITENS

1. IMÓVEIS, FILIAÇÃO E DISPONIBILIDADE

1.1 A **PERMUTANTE** declara ser a única possuidora e proprietária dos imóveis adiante especificados, doravante referidos, sempre em conjunto, como o **"IMÓVEIS"**):

*UM TERRENO, sem benfeitorias, composto pelo lote nº 15, com a área total de 459,14m² (quatrocentos e cinquenta e nove metros e quatorze decímetros quadrados), situado no lado direito da rua Coronel Oscar R. Jost, zona urbana desta cidade, de quem nela entra pela rua Dr. Ortenberg, onde forma esquina, medindo 12,93m (doze metros e noventa e três centímetros) na frente Sul, formando um ângulo de 98°52'43" com o lado Leste, onde mede 36,51m (trinta e seis metros e cinquenta e um centímetros), formando um ângulo de 83°43'40" com os fundos Norte, onde mede 12,25m (doze metros e vinte e cinco centímetros), formando um ângulo de 97°00'04" com o lado Oeste, onde mede 37,15m (trinta e sete metros e quinze centímetros), fechando o polígono descrito num ângulo de 80°23'27", e cujas confrontações são as seguintes: Frente Sul, com a rua Coronel Oscar R. Jost; Fundos Norte, com o imóvel de propriedade de Elíbio Gabe, prédio nº 42 da rua Dr. Ortenberg; Lado Leste, com a rua Dr. Ortenberg; e, Lado Oeste, com o imóvel de propriedade de Edith Berta Neutz, terreno nº 16 da rua Coronel Oscar R. Jost. Quarteirão formado pelas ruas Coronel Oscar R. Jost, Dr. Ortenberg, Professor Dourado e Conselheiro Trockel, com demais características, limites e confrontações constantes da **Matrícula nº 72.318** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS.*

UM TERRENO, sem benfeitorias, composto pelo lote nº 16, com a área total de 465,24m² (quatrocentos e sessenta e cinco metros e vinte e quatro decímetros quadrados), situado do lado direito da rua Coronel Oscar R. Jost, zona urbana desta cidade, de quem nela entra pela rua Dr. Ortenberg, donde dista 12,93m (doze metros e noventa e três centímetros), medindo 12,12m (doze metros e doze centímetros) na frente Sul, formando um ângulo de 99°36'33" com o lado Leste, onde mede 37,15m (trinta e sete metros e quinze centímetros), formando um ângulo de 82°59'56" com os fundos Norte, onde mede 13,00m (treze metros), formando um ângulo de 95°44'20" com o lado Oeste, onde mede 37,62m (trinta e sete metros e sessenta e dois centímetros), fechando o polígono descrito num ângulo de 81°39'11", e cujas confrontações são as seguintes: Frente Sul, com a rua Coronel Oscar R. Jost; Fundos Norte, com o imóvel de propriedade de Elíbio Gabe, prédio nº 42 da rua Dr. Ortenberg; Lado Leste, com o imóvel de propriedade de Edith Berta Neutz; e, Lado Oeste, com o imóvel de propriedade de José Hervino Goerck, prédio nº 841 da rua Coronel Oscar

R. Jost. Quarteirão formado pelas ruas Coronel Oscar R. Jost, Dr. Ortenberg, Professor Dourado e Conselheiro Trockel, com demais características, limites e confrontações constantes da ***Matrícula nº 72.319*** *do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS.*

1.2 A **PERMUTANTE**, nos termos do Código Civil Brasileiro, responde tanto pela evicção quanto pela solidez e segurança da transmissão imobiliária dos IMÓVEIS.

1.3 Os IMÓVEIS estão totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, reais, pessoais ou fiscais, como derivação de hipoteca, legal, judicial ou convencional, de penhora, de arresto, de sequestro, de ações reais ou reipersecutórias, de citações destas ações ou qualquer outra, e, ainda, totalmente desembaraçados e livres de pessoas e/ou de coisas, de cláusulas restritivas de domínio ou de posse, de contrato locação e de arrendamento, de comodato, não havendo nada que legal, contratual, processual ou materialmente impeça ou obstaculize sua livre disposição para alienação, porque nada há que ponha em risco a certeza e segurança deste negócio, principalmente porque nem os IMÓVEIS nem a **PERMUTANTE** tem dívidas capazes de ocasionar a sua insolvência, especialmente de natureza cível, fiscal, ambiental e/ou trabalhista e/ou previdenciária, como expressamente e sob as penas da lei declara a **PERMUTANTE**, por si e pelos antecessores dominiais.

1.3.1 Declara ainda a **PERMUTANTE** que: **a)** desconhece a existência de ações reais, pessoais reipersecutórias ou medidas preparatórias que visem a declarar os IMÓVEIS de utilidade pública, de tombamento e de desapropriação ou outra qualquer restrição ou impedimento do direito de sobre ele construir, incluindo, mas não se limitando a, servidão; **b)** desconhece a existência de qualquer passivo ambiental referente aos IMÓVEIS, ou a atividades ali exercidas, bem como desconhecem que os IMÓVEIS tenham abrigado qualquer atividade que possa considerá-los contaminados ou potencialmente contaminados por materiais nocivos ou cuja presença possa constituir risco em seu uso por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública; **c)** não existe qualquer litígio judicial ou débito que possa atingir os IMÓVEIS, tanto em relação às suas pessoas quanto aos proprietários ou possuidores anteriores dos IMÓVEIS, razão pela qual assumem diretamente a integral responsabilidade pela evicção de direito caso o presente negócio seja afetado de qualquer forma.

1.4. Para conferir legitimidade, segurança e boa-fé à presente operação imobiliária e comprovação de que nada há de legal, contratual, processual ou materialmente impeça ou obstaculize a **PERMUTANTE** de livremente dispor dos IMÓVEIS, a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** realizará, no prazo a seguir ajustado, detalhada auditoria jurídica nas certidões e documentos de regularidade dos IMÓVEIS, da **PERMUTANTE** e dos seus antecessores, especialmente: **(a) da PERMUTANTE:** se pessoa física, RG, CPF e certidão de casamento ou nascimento e, se pessoa jurídica, CNPJ, contrato social consolidado, última alteração contratual e certidão simplificada atualizada da Junta Comercial do Estado da sua sede, dos seus sócios: cópia do CPF, da cédula de identidade, certidão de casamento e/ou nascimento e comprovante de residência; certidão negativa de ações ou execuções (Justiça Federal); certidão negativa de ações ou exe-

cuções (Distribuidores da Justiça Estadual da Capital, da situação dos imóveis e do seu domicílio); certidão negativa de protesto (Cartórios de Protesto de Títulos da Capital e da situação dos imóveis); certidão negativa da dívida da União inscrita e de tributos federais (Procuradoria da Fazenda Nacional e Receita Federal); certidão negativa expedida pela Justiça do Trabalho (TST) e certidão de feitos ajuizados expedida pelo TRT da 4ª Região; certidão da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; **(b)** dos **IMÓVEIS**: certidão atualizada de inteiro teor da matrícula dos IMÓVEIS sem o lançamento de qualquer ônus ou pendências; certidões negativas de tributos incidentes sobre os IMÓVEIS, expedida pelo INCRA e Receita Federal do Brasil; certidão negativa de declaração de interesse para fins de desapropriação Municipal, Estadual ou Federal; certidões negativas de passivo ou procedimentos urbanísticos e ambientais municipais, estaduais e federais (o "**CHECKLIST**").

1.4.1. O CHECKLIST não é exaustivo, de forma que, sempre que for necessária a complementação ou aprofundamento das pesquisas, será aditado para contemplar os documentos e/ou certidões que vierem a ser necessários. A realização de auditoria não isenta a **PERMUTANTE** de quaisquer das responsabilidades contratuais ora pactuadas, especialmente porque expressamente declara responder pela evicção.

1.4.2. A **PERMUTANTE** se obriga a fornecer, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da assinatura deste instrumento, os documentos, especialmente, cópia autenticada de: **(a)** se pessoa jurídica, cópia do contrato social consolidado, última alteração e certidão simplificada atualizada da Junta Comercial do Estado da sua sede; **(b)** se pessoa física, cédula de identidade, CPF/MF, certidão de nascimento ou de casamento e comprovante de residência.

1.3.2 Na hipótese de não apresentação pela **PERMUTANTE** da documentação relacionada acima, ou caso seja identificada alguma restrição ou contingência que impeça a livre, regular e segura disposição dos IMÓVEIS, ou que afete a legalidade, segurança ou regularidade da negociação, a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** poderá conceder prazo adicional para que a **PERMUTANTE** regularize a situação.

1.3.3 Fica desde já estipulado que a existência de débitos sobre os IMÓVEIS– exemplificativamente, mas não se limitando a, IPTU, ITR, Taxa dos Bombeiros, foro/ocupação ou demais débitos devidos ao SPU – que incidam até a data da imissão na posse dos IMÓVEIS pelo CONDOMÍNIO, serão de responsabilidade da **PERMUTANTE**.

2. REGIME JURÍDICO

2.1 A **PERMUTANTE**, em conjunto com a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, decidiu destinar os IMÓVEIS à construção do EMPREENDIMENTO de natureza exclusivamente hoteleira, em condomínio *pro diviso*, em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em regime de incorporação a preço de custo (ou "condomínio fechado").

2.2 Por força do regime eleito, fica deste já convencionado que: **a)** as unidades que caberão à **PERMUTANTE**, por força desta PERMUTA, serão classificadas como "não custeadoras", assim entendidas como aquelas que não serão obrigadas a realização de aportes ou despesas de qualquer natureza, devendo receber as suas unidades prontas e acabadas de acordo com o memorial descritivo, devidamente

mobiliadas e com as taxas de franquia e capital de giro já quitados, devendo tais despesas serem custeadas integralmente pelos condôminos custeadores da obra; **b)** as receitas originadas das contribuições do custo de construção das unidades do EMPREENDIMENTO serão arrecadadas exclusivamente pelo CONDOMÍNIO e administradas de acordo com as disposições fixadas neste instrumento, no contrato de construção, nos contratos de inscrição de cada condômino custeador e nas deliberações das assembleias gerais de condôminos do condomínio especial de obra; **c)** a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** receberá remuneração do CONDOMÍNIO, como contraprestação pela COORDENAÇÃO – assessoria, sem prejuízo dos valores cobrados a título de INSCRIÇÃO de cada condômino custeador, sempre respeitando o ORÇAMENTO GERAL, a ser aprovado em assembleia.

2.3 Fica desde já ajustado que, a fim de viabilizar a eficiente e segura atuação da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, desde a fase pré-operacional à fase de coordenação do condomínio especial de obra e até a entrega do EMPREENDIMENTO, constarão nos instrumentos contratuais celebrados com terceiros, especialmente com a CONSTRUTORA e CONDÔMINOS CUSTEADORES, as seguintes regras, que são convencionadas de forma irretratável e irrevogável, a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, terá os poderes de: **a)** definir a CONSTRUTORA responsável pela obra; **b)** validar previamente do orçamento geral apresentado pela CONSTRUTORA; **c)** definir o cronograma físico-financeiro inicial da obra; **d)** validar previamente as propostas dos fornecedores de bens ou serviços do EMPREENDIMENTO; **e)** representar a **PERMUTANTE** nas assembleias gerais de condôminos, visando preservar a segurança e eficiência do EMPREENDIMENTO e deste contrato, não podendo agir contrariamente ao que convencionado neste instrumento.

3. EMPREENDIMENTO

3.1. As PARTES, neste momento preliminar, ajustam que a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, observados os prazos e condições abaixo assinalados, desenvolverá um projeto observando as seguintes premissas básicas: **a)** será exclusivamente destinado à **atividade hoteleira**, ressalvada a única possibilidade de destinar algumas áreas para uso comercial (ex.: restaurantes – podendo ser inclusive em *roof top* -, cafés, lojas comerciais, etc.); **b)** terá aproximadamente **100 (cem)** unidades imobiliárias autônomas (as **"UNIDADES"**) compulsoriamente integrantes do *pool* hoteleiro, podendo este número ser ampliado em conformidade com os ESTUDOS TÉCNICOS a serem elaborados pela **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**; **c)** o projeto será desenvolvido para atender, além das posturas municipais, as especificações da rede hoteleira a ser escolhida pela **DESENVOLVEDORA**.

3.2. O EMPREENDIMENTO será implantado nos imóveis que resultará do remembramento dos lotes descritos no item 1.1. deste instrumento.

3.3. As PARTES, desde já, convencionam que o EMPREENDIMENTO somente será implementado caso ocorra o fechamento do grupo (inscrição de 70% das unidades custeadoras) no prazo abaixo convencionado.

3.4. Ajustam as PARTES que, independentemente de anuência da **PERMUTANTE**, o projeto poderá sofrer alterações para atendimento de exigências municipais, ou demais órgãos públicos, incluindo

eventuais ônus como "outorga onerosa", bem como para atender necessidades de mercado, no entanto, fica desde já ajustado que não poderá haver qualquer redução no percentual de permuta abaixo definido.

4. PERMUTA

4.1. As PARTES, na forma do disposto no art. 487, do Código Civil, e para efeitos de fixação do preço do presente negócio, convencionam a celebração de **PERMUTA FÍSICA** fixada no equivalente a **12% (doze por cento)** das UNIDADES do EMPREENDIMENTO, dos tipos UNIDADES/QUARTOS, não inferior a quantidade de 12 (doze) unidades, a serem escolhidas em comum acordo entre as PARTES, após os ESTUDOS TÉCNICOS e exercício desta OPÇÃO, desde que fiquem no ponto médio do edifício (entre os pavimentos 5º e 7º), que correspondam ao valor total de R$ 4.188.000,00 (quatro milhões cento e oitenta e oito mil reais), sendo o valor de R$ 349.000,00 (trezentos e quarenta e nove mil reais) por unidade, devendo ser considerado para fins de composição da permuta o valor de mercado das unidades, conforme tabela de lançamento a ser apresentada pela DESENVOLVEDORA.

4.2. As UNIDADES que caberão à **PERMUTANTE** serão definidas consensualmente por instrumento aditivo, após a conclusão dos projetos, ficando ajustado que as unidades que pertencerão à PERMUTANTE estarão localizadas entre o ponto médio do empreendimento e serão entregues prontas, com o respectivo *habite-se*, equipadas de acordo com as especificações da rede hoteleira e com quitação das taxas de franquia e capital de giro, sendo a **PERMUTANTE** isenta de qualquer responsabilidade ou encargo financeiro relacionados ao custo de construção do HOTEL.

4.2.1. Caberão à **PERMUTANTE** as despesas com a transmissão, registro e averbações das suas unidades perante o registro imobiliário, caso incidam tais despesas.

4.3. A **PERMUTANTE** fica impedida de comercializar as suas UNIDADES até que sejam comercializadas 100% (cem por cento) das unidades custeadoras do EMPREENDIMENTO (o **"FECHAMENTO DO GRUPO"**), o que representa o percentual aproximado de 70% das unidades, sob pena de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do preço de tabela de comercialização das UNIDADES, por cada UNIDADE comercializada, sendo a multa exigível por meio de ação própria, caso não haja o pagamento espontâneo ou voluntário no prazo de 10 (dez) dias corridos após o recebimento de notificação extrajudicial.

4.4. Considerar-se-á integralmente quitado o preço decorrente deste negócio, nada mais sendo devido à **PERMUTANTE**, seja a que título for, com a entrega das unidades, nas condições ajustadas neste instrumento estando as unidades devidamente regularizadas no Cartório de Registro de Imóveis, com a transferência da titularidade à **PERMUTANTE** e a averbação do *Habite-se*.

4.5. Fica desde já convencionado que o termo de início dos prazos de garantia por vícios de construção e solidez da obra se dará na data da conclusão das obras, independente da expedição do *habite-se* da unidade, sendo a responsabilidade da **CONSTRUTORA**.

4.6. Será de responsabilidade da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, para futura deliberação do **CONDOMÍNIO:**

4.6.1. Definição sobre a construtora responsável pela obra, a ser contratada diretamente pelo

Condomínio;

4.6.2. Validação prévia do orçamento geral e orçamentos específicos, a serem aprovados na assembleia de instalação do Condomínio;

4.6.3. Validação prévia das propostas dos fornecedores de bens ou serviços do Empreendimento.

4.7. Ainda, será de exclusiva responsabilidade da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, inclusive quanto à assunção dos custos atribuídos para cumprimento de tais obrigações:

4.7.1. Elaborar modelo econômico de viabilidade para a instalação do empreendimento hoteleiro;

4.7.2. Elaborar projeto arquitetônico preliminar do Empreendimento, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais;

4.7.3. Elaborar modelo econômico de viabilidade para o empreendimento em regime de Condomínio Fechado ou Incorporação a Preço de Custo

4.7.4. Arregimentar grupo de condôminos que custeará a construção do Empreendimento;

4.7.5. Assessorar o desenvolvimento, execução e conclusão da construção do Empreendimento;

4.7.6. Assessorar os condôminos nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação da construtora responsável pela obra, dos fornecedores de mobília e equipamentos, da bandeira e da administradora hoteleira

4.7.7. Conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia.

4.8. É obrigação da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** manter a **PERMUTANTE** a salvo de quaisquer reclamações por conta da autoridade trabalhista, fiscal ou previdenciária por descumprimento da legislação em vigor, pelo não recolhimento e ou não pagamento de tributos e ou encargos devidos em decorrência da construção do Empreendimento.

5. ESCRITURA DEFINITIVA E POSSE

5.1. A **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** será imitida na posse dos IMÓVEIS no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da expedição da licença de construção da obra, podendo a imissão na posse ser antecipada, desde que em comum acordo entre as Partes, devendo a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** notificar a **PERMUTANTE** com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

5.1.1. A **PERMUTANTE** deverá entregar os IMÓVEIS objeto deste instrumento inteiramente desocupado de pessoas e de coisas.

5.1.2. Todos os débitos anteriores à imissão de posse dos IMÓVEIS serão da exclusiva responsabilidade da **PERMUTANTE**, enquanto o CONDOMÍNIO responderá pelas despesas incidentes a partir da imissão de posse, nos termos da cláusula 5.1.

5.2. Não obstante a imissão da posse, a **PERMUTANTE** desde já permitem a entrada da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** ou, de terceiros por ela indicados, nos IMÓVEIS com a finalidade da realização de pesquisa de solo e demais providências para a verificação da existência, ou não, de possível contaminação ambiental, mediante análise de solo, bem como para realização de levantamento planialtimétrico e/ou topográfico a fim de verificar a viabilidade da realização do EMPREENDIMENTO. Além disso, poderá a

DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA, desde já, instalar nos IMÓVEIS banners, outdoors e/ou fachadas promocionais do EMPREENDIMENTO.

5.3. A escritura definitiva de permuta, salvo se exigido pelos órgãos registrais imobiliários, será lavrada no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da expedição da licença de construção.

5.4. A **PERMUTANTE**, quando solicitado pela **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, formalizará na matrícula dos IMÓVEIS a constituição do condomínio especial de obra, em respeito a todas as disposições deste contrato.

5.5. Caso seja solicitado pela rede hoteleira contratada, será firmado um contrato de locação dos IMÓVEIS com a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, com eficácia restrita ao atendimento de exigências formais da rede hoteleira, não produzindo qualquer efeito entre as PARTES.

5.6. O Empreendimento será desenvolvido sob exclusiva e integral responsabilidade do CONDOMÍNIO, a ser instituído, não se enquadrando a PERMUTANTE, sob nenhuma hipótese, como co-empreendedora.

5.7. Será de responsabilidade da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** toda e qualquer despesa referente à averbação da construção do Empreendimento na Matrícula dos Imóveis.

5.8. A **PERMUTANTE** se compromete a realizar a unificação das matrículas dos Lotes indicados no objeto deste Contrato, uma vez que é composto por 02 (duas) matrículas imobiliárias. Este remembramento deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias contados da comunicação expressa por parte da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, solicitando a realização do remembramento. Caso não seja efetivado o presente negócio jurídico, por qualquer motivo aqui previsto, caberá à **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** reembolsar a **PERMUTANTE** de todos os custos cartorários comprovadamente incorridos para a realização do referido remembramento.

5.9. A **PERMUTANTE** se compromete, ainda, a contratar empresa para realizar a demolição da alvenaria edificada em um dos Imóveis, ajustando as partes que os custos dos procedimentos aqui identificados serão rateados entre **PERMUTANTE** e **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, ajustando o prazo de 90 (noventa) dias contados da comunicação expressa por parte da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** confirmado a venda de 70% (setenta por cento) das unidades necessárias a perfectibilização do negócio para a realização da referida demolição.

6. PRAZOS E CONSTRUÇÃO

6.1. A **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** observará os prazos seguintes:

a) 120 (cento e vinte) dias corridos, a contar desta data, para realização de AUDITORIA JURÍDICA e demais estudos de viabilidade de engenharia, arquitetura, mercadológica e financeira (ESTUDOS TÉCNICOS);

b) 60 (sessenta) dias corridos, a contar da conclusão da AUDITORIA e dos ESTUDOS TÉCNICOS, para protocolo do projeto arquitetônico na Prefeitura e demais órgãos licenciadores;

c) 60 (sessenta) dias corridos, a contar da aprovação e licenciamento completo do projeto para outorga da escritura definitiva de permuta;

d) 18 (dezoito) meses, a contar da outorga da escritura de permuta, providenciar o registro do memorial de incorporação e a inscrição de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras da obra (FECHAMENTO DO GRUPO);

e) 42 (quarenta e dois) meses e mais 180 dias corridos de prorrogação automática (a **"TOLERÂNCIA"**), a contar da expedição da licença de construção pela Prefeitura, para construção do EMPREENDIMENTO.

6.2. O prazo de 120 (cento e vinte dias) para realização da AUDITORIA JURÍDICA e ESTUDOS TÉCNICOS (6.1., *a*) é, para todos os fins de direito, convencionado como período de OPÇÃO para realização do negócio, em favor da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, de forma que, até o final desse prazo, a **PERMUTANTE** não poderá negociar os IMÓVEIS com terceiros ou dar, eles mesmos, destinação diversa aos IMÓVEIS.

6.3. Os prazos acima previstos serão prorrogados, em igual período pelo qual tenham sido suspensos ou não tenham corrido, por eventual atraso provocado por órgãos públicos ou pelo agente financeiro.

6.4. O prazo de conclusão das obras estabelecido acima será igualmente prorrogado, sem que incida sobre a **PERMUTANTE** e a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** qualquer penalidade, sanção ou multa, se houver motivo de força maior ou caso fortuito, dentre eles, de maneira somente enunciativa: **(a)** greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil; **(b)** suspensão ou falta de transporte; **(c)** falta de materiais ou mão-de-obra; **(d)** chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas consideradas pela **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA, CONDOMÍNIO** ou **CONSTRUTORA** como importantes da obra; **(e)** eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução; **(f)** demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral; **(g)** demora de órgãos públicos na concessão do *habite-se*, por razões que independam da ação ou omissão da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA, CONDOMÍNIO** ou **CONSTRUTORA**; **(h)** falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis; **(i)** guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou qualquer tipo de calamidade pública, que impeça ou reduza o ritmo e andamento normal da obra; **(j)** indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço; **(k)** medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA, CONDOMÍNIO** ou **CONSTRUTORA** com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra; **(l)** pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços e/ou recessões econômicas.

7. NATUREZA JURÍDICA, CONDIÇÕES E RESOLUÇÃO

7.1. Este contrato preliminar, observadas as disposições especiais acima expostas, é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não comportando arrependimento de PARTE a PARTE, eis que os CONTRATANTES renunciam expressamente aos benefícios previstos no art. 420 do Código Civil.

7.2. Em que pese a irretratabilidade e irrevogabilidade, o contrato e o negócio estão sujeitos a condições resolutivas expressas (as **"CONDIÇÕES"**), as quais, se implementadas de forma negativa, ensejarão o desfazimento do negócio, ocasião em que deverão ser aplicadas as consequências adiante convencionadas.

7.2.1. Sem prejuízo das situações excepcionais, extraordinárias e imprevisíveis que possam gerar a inviabilidade deste negócio e configurar hipótese de resolução justificada, as PARTES desde já convencionam que, implementadas negativamente as CONDIÇÕES abaixo descritas, este contrato poderá ser resolvido por iniciativa da **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**:

- **a)** Resultado negativo dos ESTUDOS TÉCNICOS de viabilidade jurídica, econômica, mercadológica, arquitetônica, engenharia, financeira ou outros que se revelem necessário à certificação da segurança do negócio;
- **b)** Contingências de natureza jurídica apuradas na AUDITORIA JURÍDICA;
- **c)** Não aprovação pela Prefeitura e/ou demais órgãos de licenciamento federal, estadual e/ou municipal do projeto arquitetônico; e
- **d)** Não seja fechado o grupo de condôminos, de acordo com os prazos e quantitativos acima definidos.

7.3. Na eventualidade de este negócio ser resolvido justificadamente, seja por caso fortuito ou força maior seja pelo implemento negativo das CONDIÇÕES e ESTUDOS TÉCNICOS, fica desde já ajustado que não haverá qualquer sanção, penalidade ou indenização, de parte a parte.

7.3.1. Por força das declarações contidas no item 1.2., fica ajustado entre as PARTES que eventual inconsistência de ordem jurídica, judicial ou extrajudicial, que venha a obstaculizar a realização deste negócio, configurará hipótese extraordinária de rescisão culposa, situação que, uma vez configurada, ensejará à **PERMUTANTE** o dever de restituir à **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** todas as despesas realizadas derivadas deste negócio, especialmente mas não exclusivamente: **a)** valores antecipados para pagamento de débitos dos IMÓVEIS; **b)** tributos e demais débitos dos IMÓVEIS; **c)** despesas com projeto arquitetônico e taxas pagas ao poder público; **d)** despesas com realização dos ESTUDOS TÉCNICOS e honorários advocatícios.

8. MANDATO

8.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **PERMUTANTE** outorga à **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA**, de forma irrevogável pelos prazos acima convencionados, nos termos do art. 683 do Código Civil Brasileiro, mandato consistente neste instrumento de procuração, com os poderes de representação abaixo indicados, admitido o substabelecimento: **a)** representá-los perante a Prefeitura

Municipal, suas repartições, além de quaisquer outros órgãos federais, estaduais e municipais, autarquias, concessionárias de serviços públicos, sociedade de economia mista, Junta Comercial do Estado do estado da localização dos IMÓVEIS, para requerer tudo o que se fizer necessário à aprovação e/ou licenciamento dos projetos de construção, de toda e qualquer licença ambiental, autorização para corte, transplante, poda e retirada de árvores e outros espécimes vegetais, se for o caso; **b)** representá-los perante o Serviço de Registro de Imóveis competente e demais órgãos necessários para requerer, tudo o que se fizer necessário à aprovação dos projetos de construção, podendo providenciar e firmar requerimentos tendentes a efetuar desmembramento, desdobro, unificação, retificação de áreas, bem como todo e qualquer ato e procedimento necessário ao fiel cumprimento do presente instrumento; **c)** representá-los perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais, suas autarquias ou perante Empresas Públicas quaisquer, todos os órgãos cartorários, inclusive perante Concessionárias, podendo realizar quaisquer atos perante tais instituições, inclusive, mas não somente, solicitar informações sobre detalhamento de débitos, solicitar certidões, dentre outros; pagar tributos, na proporção de sua propriedade sobre o terreno, incidente sobre os IMÓVEIS ou em nome dos Outorgantes que possam, ainda que indiretamente, obstar a comercialização dos IMÓVEIS referidos, firmar requerimentos, representar e retirar documentos públicos ou particulares, estes últimos inclusive com força de público perante qualquer dos órgãos descritos no item "a"; liquidar dívidas quaisquer que incidam sobre os IMÓVEIS, inclusive hipotecário, ou sobre os outorgantes; requerer se for o caso, aforamento de terreno de marinha, junto a Delegacia do Patrimônio da União - SPU, apresentando os documentos que se fizerem necessários; fazer requerimento de certidões quaisquer e ainda certidões de objeto e pé perante os órgão do Poder Judiciário seja no âmbito, estadual ou federal, referentes a processos na qual figure a **PERMUTANTE (Outorgante)** em qualquer dos polos da ação ou que se refiram, ainda que indiretamente, aos IMÓVEIS; providenciar retificação de área, desmembramento ou remembramento dos IMÓVEIS, demolição de eventual benfeitoria existente nos IMÓVEIS, bem como providenciar a análise e aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento da construção a ser edificada no local, junto aos órgãos competentes, cumprindo consignar expressamente que o mandato não abrange a finalidade de transferência do domínio.

8.2. Independentemente do mandato outorgado por este instrumento, a **PERMUTANTE** compromete-se, desde já, a firmar quaisquer documentos que se façam necessários perante os órgãos mencionados nesta cláusula, bem como, se necessário, compromete-se a formalizar, por escritura pública ou instrumento particular, referido mandato para a **DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA** ou por terceiro por ela indicado.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Este contrato, e os negócios nele abrigados, obrigam as PARTES, seus herdeiros ou seus sucessores, a qualquer título.

9.2. As PARTES elegem o foro da cidade de **Santa Cruz do Sul**, **Estado do Rio Grande do Sul**, como o único competente para dirimir dúvidas e processar as ações derivadas direta ou indiretamente deste

contrato e dos negócios dele constante, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja ou que venha a ser, independente do domicílio atual ou futuro das mesmas PARTES.

9.3. As PARTES se comprometem a manter confidenciais a assinatura, o objeto e as demais disposições constantes deste contrato, bem como todas as informações de titularidade da outra PARTE a que venham a ter acesso, especialmente em decorrência deste negócio jurídico. Cada uma das PARTES compromete-se ainda a advertir seus empregados sob o dever de confidencialidade ora estabelecido entre as PARTES, assumindo, desde já, responsabilidade solidária pela violação do dever de sigilo por qualquer de seus prepostos e empregados.

9.3.1. Não será considerada violação aos termos desta Cláusula a informação prestada em razão de requerimento judicial ou a autoridade competente, sendo certo que, nestes casos, as PARTES envidarão seus melhores esforços para que a informação que deva ser prestada a tais autoridades públicas seja mantida e tratada com a devida confidencialidade.

9.3.2. O dever de confidencialidade previsto nesta cláusula permanecerá válido por até 02 (dois) anos da data de assinatura deste instrumento de contrato, caso a operação não seja implementada dentro do prazo de opção convencionado neste instrumento.

9.3.3. O descumprimento desta cláusula de sigilo acarretará ao infrator multa equivalente a 05% (cinco por cento) do VGV do EMPREENDIMENTO.

9.3.4. As PARTES, bem como seus respectivos representantes: **(i)** cumprem com todas as leis que lhe são aplicáveis, incluindo toda e qualquer lei relativa à coibição de atos de corrupção, suborno e lavagem de dinheiro, com destaque para Lei Federal 12.846, de 1º de agosto de 2013, Lei Federal 9.613, de 3 de março de 1998 e Decreto-Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940; **(ii)** não autorizaram, ofertaram, prometeram ou realizaram o pagamento ou cessão, direta ou indiretamente, de qualquer bem, valor ou qualquer forma de vantagem indevida a agente público ou pessoa a ele relacionada. Adicionalmente, declaram que cumprem com todos os requisitos legais e limites referentes às contribuições eleitorais, como determinado na Lei Federal 9.504, de 30 de setembro de 1997, e demais leis aplicáveis.

9.4. A omissão ou tolerância por qualquer das PARTES em exigir o estrito cumprimento dos termos ou condições presentes neste instrumento, não constituirá novação ou renúncia dos direitos aqui estabelecidos, que poderão ser exercidos plena e integralmente a qualquer tempo.

9.5. O presente contrato somente poderá ser modificado, aditado ou alterado por escrito e mediante assinatura dos representantes legais das PARTES.

9.6. Qualquer notificação ou solicitação entre as PARTES deverá ser feita por escrito e enviada aos endereços especificados abaixo, ou a qualquer outro endereço que possa vir a ser posteriormente indicado por qualquer uma das PARTES. As notificações ou solicitações feitas de acordo com os dispositivos do presente instrumento serão consideradas como efetuadas assim que recebidas pela outra PARTE nos endereços acima indicados.

9.7. Com a assinatura deste instrumento, ficam sem efeitos eventuais negócios e tratativas anteriores, de forma que, em qualquer hipótese prevalecerão as convenções constantes deste contrato.

9.8. Eventual declaração judicial de nulidade de qualquer cláusula prevista neste contrato não torna nulas as demais, que continuarão em vigor e deverão ser cumpridas pelas partes nos exatos termos pactuados.

9.9. As partes obrigam-se a apresentar toda a documentação necessária para o cumprimento do contrato, sejam as da empresa, as pessoais e as relativas aos imóveis, em perfeita ordem e de acordo com a legislação em vigor, completamente livres e desimpedidas de questões anteriores.

9.10. As partes declaram, expressamente, haverem lido e examinado todas as cláusulas reciprocamente acertadas e aprovadas pelas mesmas, compreendendo o integral sentido das expressões e palavras neste instrumento empregadas

- IV -

ENCERRAMENTO, LOCAL, DATA E ASSINATURAS

As PARTES reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

Estando justos e contratados, firmam este contrato, em duas vias, juntamente com 2 (duas) testemunhas, para a produção dos seus jurídicos e legais efeitos.

Santa Cruz do Sul/RS/RS [data da certidão de assinatura eletrônica].

PERMUTANTE:

VITÓRIA EMPREENDIMENTOS LTDA
(CPF/MF: 04.128.896/0001-40)
EDISON ZART (e-mail: edison.zart@gmail.com)

DESENVOLVEDORA/INCORPORADORA:

P/ GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(CNPJ/ME: 44.548.077/0001-76)
THALITA RODRIGUES CARVALHO VITOR DE SOUZA (e-mail: grupoatta@pm.me)

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA EXECUÇÃO DE OBRA PELO REGIME DE ADMINISTRAÇÃO CELEBRADO ENTRE CONDOMÍNIO E A & R CONSTRUTORA LTDA

I- DAS PARTES

De um lado, como **CONTRATANTE**, **SANTA MARIA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.149.799/0001-08, com sede na Avenida Segismundo Pereira, nº 1700, apto. 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais/MG, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua sócia administradora, THALITA RODRIGUES CARVALHO VITOR DE SOUZA, brasileira, casada em regime de separação de bens, empresária, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.931.346-55, e-mail grupoatta@pm.me, com endereço comum ao da sociedade que ora representa, doravante denominada, "Desenvolvedora" ou "Contratante".

De outro lado, como **CONTRATADA**, **FELSEN INCORPORACÕES IMOBILIÁRIAS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o 37.902.344/0001-04, com sede estabelecida na Rua Conde D'EU, nº 1381, Centro, Venancio Aires/RS, neste ato, representada pela Sócia Administradora, Diana Regia Ruaro, inscrita no CPF/MF sob o nº011,267,440-26, brasileira, estado civil casada, médica, neste ato representada por seu procurador Jandir Heidt, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.043.540-13, com e-mail para correspondências eletrônicas jandirsteinhaus@gmail.com, com endereço comum ao da sociedade que ora representam doravante denominada "Contratada" ou "Construtora".

II – DAS CONSIDERAÇÕES

A. Considerando que, a Contratante irá destinar o imóvel adiante indicado ("Imóvel") à construção de um empreendimento imobiliário constituído por um condomínio edilício, voltado à atividade exclusivamente hoteleira, conforme projeto alinhado entre as Partes ("Empreendimento"):

UM TERRENO, com área de **904,32m²**, situado na Coronel Oscar Rafael Jost, N° 821, bairro Santo Inacio, localizado no quarteirão delimitado

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

pelas ruas Coronel Oscar Rafael Jost, Dr. Ortenberg, Professor Dourado, e Conselheiro Trockel, limites e confrontações constantes na **MATRÍCULA** N° 118.553 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul/RS –

B. Considerando que a obra do Empreendimento será na modalidade pelo regime de administração ou "a preço de custo" e, para tanto, será formado o Grupo de Adquirentes que serão os custeadores da obra e, para tanto, instituirão o Condomínio de Obras, que figurará como Contratante.

C. Considerando que o presente Contrato depende de aprovação em sede de Assembleia de Condôminos Adquirentes, considerar-se-á que o presente Contrato vigorará sob cláusula suspensiva, nos termos estabelecidos neste Contrato.

D. Considerando que, a Construtora tem interesse na execução e administração da obra de acordo com as condições do presente Contrato.

III. DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. QUESTÕES PRELIMINARES

1.1. Para os fins do presente Contrato, ficam estabelecidas as seguintes definições:

a) Taxa de Administração: consiste na remuneração da Construtora;

b) Equipe Técnica e Equipe de Suporte Técnico: Profissionais que a Construtora, vai disponibilizar para gerenciar a obra;

c) Subcontratadas: empresas fornecedoras de mão de obra, serviços e materiais necessários à construção das Edificações, que serão indicados pela Construtora;

d) Preço Efetivo: Valor total faturado diretamente contra a Contratante.

1.2. Para fins de execução das obras, a Construtora, após examinar pormenorizadamente as condições, especificações, projetos e demais informações relacionadas às obras objeto do presente Contrato, declara que:

a) Apresenta-se em plena condição técnica e legal para a realização das atividades pelas quais ora se obriga, estando apta à execução do objeto aqui proposto, sob a forma e condições estabelecidas neste Contrato;

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

b) Aceita, integralmente, a responsabilidade pela qualidade final de todos os serviços objeto deste Contrato;

c) Visitou o local das obras e está totalmente ciente das condições que possam, direta ou indiretamente, influenciar no cumprimento do objeto do presente Contrato; e,

d) Havendo qualquer dúvida, discrepância ou equívoco nos elementos ou dados que lhe foram ou vierem a ser fornecidos pela Contratante, comunicará tal(is) condição(ões) para a mesma, em tempo hábil, sempre por escrito, para que esta possa esclarecê-las, em prazo hábil visando evitar atrasos no Cronograma Físico de Execução da obra.

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste Contrato é o planejamento, coordenação e execução das obras de construção, pelo regime de Administração, do empreendimento denominado **IBIS SANTA CRUZ DO SUL** ("Empreendimento"), de finalidade exclusivamente hoteleira, localizado no município de Santa Cruz do Sul/RS. Terá a sua frente principal voltada para a Rua Coronel Oscar Rafael Jost, nº 821, bairro Santo Inacio e terá um total de 11 (onze) pavimentos, sendo 06 (seis) pavimentos tipo. O Empreendimento terá o total de 96 (noventa e seis) unidades autônomas. Contará com 30 (trinta) vagas rotativas de veículos de passeio de médio porte.

2.2. A construção do Empreendimento se dará na forma de condomínio *pro diviso*, com adesão compulsória de todas as unidades à atividade de hotelaria.

2.3. Neste Contrato está incluso o fornecimento de mão de obra e todo o material necessário para execução do serviço, de acordo com especificações técnicas, quantitativas e qualitativas presentes na proposta realizada pela Contratada [001, 05/02/2025], que é parte integrante deste Contrato (Anexo nº 2) e na Planilha Orçamentária, anexa ao presente instrumento (Anexo nº 1).

2.3.1. A Planilha Orçamentária foi montada em regime de preços unitários. Caso haja divergência nos quantitativos considerados, ou em decorrência de alteração do projeto pela Contratante durante a execução da obra, serão aferidos os quantitativos efetivamente empregados, descritos nas medições a serem elaboradas.

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

2.4. Estão incluídos no objeto deste Contrato as etapas citadas abaixo, com detalhamento do escopo e valores unitários detalhadamente descritos no Anexo 1 - Planilha Orçamentária.

2.5. Além da execução dos itens indicados acima, também constitui objeto deste contrato a administração da obra pela Construtora, compreendendo coordenar e administrar a aquisição de todos os materiais e equipamentos necessários para a execução da obra, bem como administrar e coordenar toda a mão de obra, inclusive de Subcontratadas, necessários para a completa execução da obra. A Construtora se obriga a adotar as melhores condutas de execução e a fornecer toda a documentação que for de sua responsabilidade para a obtenção do "*Habite-se*", CND do INSS, e Alvará do Corpo de Bombeiros, licenças e seguros pela Contratante.

2.5.1. As Partes acordam que poderá ser efetuada a contratação de terceiros para execução dos serviços e fornecimento de materiais necessários à execução da Obra ("Subcontratadas") diretamente pela Contratante, sob requerimento da Contratada, ficando sob responsabilidade desta o gerenciamento, coordenação e fiscalização dessas Subcontratadas e todas as obrigações referentes a elas.

2.5.2. Caberá, ainda, tão somente o faturamento direto das Subcontratadas à Contratante, devendo as Notas Fiscais serem entregues com expressa anuência da Contratada, para efetuação dos pagamentos das Subcontratadas, sejam prestadores de serviços ou fornecedores de materiais e equipamentos, em até 10 (dez) dias corridos, para que não haja impactos no Cronograma de execução da Obra.

2.5.3. A Construtora se responsabilizará perante a Contratante pelos serviços que prestar e pelos serviços realizados pelas Subcontratadas, nos termos do presente Contrato.

2.6. Não estão inclusos no objeto deste Contrato:

(i) Equipamentos/ Mobília;

(ii) Despesas com a Franquia, Despesas Pré-Operacionais;

(iii) Coordenação técnica, auditorias, consultorias, assessorias contábeis, jurídicas, técnicas;

(iv) Despesas com projetos, ART, certidões, licenças, taxas, ITBI.

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

2.7. Sendo a obra realizada pelo regime de administração ou "a preço de custo", considera-se custo da construção, todos aqueles gastos e despesas diretamente ou indiretamente relacionadas com a obra, aqui enumerados apenas a título exemplificativo, tais como: os referentes aos materiais, mão de obra, serviços contratados com terceiros, empreitadas, subempreitadas, construções provisórias, equipe técnica, tributos em geral incidentes sobre a obra, ligações provisórias, aluguéis de equipamentos, ferramentas, seguros e todas aquelas que, pela sua natureza, digam respeitos à execução da Obra.

2.8. Uma vez aprovados pela Contratante, a Construtora não poderá promover quaisquer alterações nos Projetos bem como no Memorial Descritivo, salvo por imposição de normas de execução técnica, por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros, das empresas concessionárias ou permissionárias dos serviços públicos, bem como pela Accor ou das especificações da esquadrias em alumínio, citadas em orçamento, sendo dever da Construtora informar a Contratante de qualquer alteração exigida e consulta-la antes de realizar as respectivas alterações.

2.9. Se as modificações, em atenção ao disposto na cláusula acima, representarem acréscimo de materiais, ou maior ou mais especializada mão de obra, eventual diferença de valor deverá ser refletida adequadamente no orçamento base deste contrato, havendo, ainda, caso necessário, ajuste no Cronograma Físico-Financeiro da obra. A mesma prática será adotada no caso de haver modificação que resulte em decréscimo de materiais ou redução no emprego de mão de obra.

2.10. Quando a solicitação de alterações nos Projetos e Memorial Descritivo decorrerem, por mera liberalidade da Contratante, além da execução das revisões de preço e prazo, serão considerados também os custos para desfazimento de serviços já executados, se necessários.

3. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

3.1. Fazem parte integrante deste instrumento e são rubricados pelas partes os anexos abaixo:

Anexo 1 Planilha Orçamentária;
Anexo 2 Proposta;

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

3.2. Os documentos como versão completa e detalhada da Planilha Orçamentária, Projeto Arquitetônico e Projeto de Arquitetura, já foram apresentados à Contratada, que realizou a proposta com base nesses documentos. O Cronograma de Obra e Memorial Descritivo e especificações, bem como as revisões dos projetos e planilha orçamentária, serão posteriormente validados formalmente entre as Partes, e, para todos os efeitos, serão considerados partes integrantes deste Contrato.

3.3. O projeto de arquitetura, apresentado para o orçamento foi contratado pela Contratante, sendo sua responsabilidade a aprovação perante os órgãos competentes, compatibilização e adequação deste. Sem prejuízo da responsabilidade da Contratante pela elaboração dos projetos complementares, a Contratada declara que deverá avaliá-los, compatibilizá-los entre si, de maneira que concorde com sua precisão e exequibilidade técnica. Quando da apresentação dos projetos definitivos, pela Contratante, o orçamento poderá ser revisado, por meio de aditivo celebrado entre as Partes desde que aprovado em Assembleia.

3.4. Apesar da análise inicial dos projetos prevista no item 3.2, acima, caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida na interpretação deste Contrato, ou qualquer discrepância entre as diferentes partes deste Contrato, ou ainda, se a Construtora encontrar erros ou omissões, deverá comunicar o fato imediatamente, por escrito, à Contratante, antes da execução da parte das Obras atingida pela ambiguidade, dúvida, discrepância, erro ou omissão. Neste caso, a Contratante enviará as instruções ou interpretações necessárias para dirimir as ambiguidades, dúvidas ou discrepâncias porventura existentes.

3.5. Se porventura a razão das alterações necessárias não fosse possível de ser visualizada previamente, nos termos do item 3.2, acima, e tais instruções da Contratante representarem alteração no Cronograma ou na Planilha Orçamentária, será formalizado um instrumento de Aditivo Contratual a fim de formalizar tais alterações que impactarão os termos do presente Contrato. Caso as alterações necessárias fossem possíveis de serem verificadas nos termos da avaliação pré-contratual prevista no item 3.2, acima, será de responsabilidade da Contratada diligenciar os ajustes e reparações necessários, sempre previamente consultando a Contratante quanto às soluções a serem implementadas.

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

3.6. Uma vez acordado entre as Partes o acima disposto, ficará a Construtora obrigada a executar os serviços conforme as instruções ou interpretações enviadas pela Contratante, o que, de forma alguma, será passível de reduzir ou relativizar a responsabilidade da Construtora no cumprimento das suas obrigações assumidas neste Contrato.

3.7. As referências neste instrumento a cláusulas, itens e subitens correspondem sempre aos do presente Contrato, salvo outra expressa indicação.

4. DO PREÇO, DA REMUNERAÇÃO, DO VALOR DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, DOS TRIBUTOS E DA RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELO VALOR EXCEDENTE

4.1. O regime de contratação a reger o presente contrato é o de Administração, que, para a execução da construção do Empreendimento, objeto deste Contrato, tendo por orçamento o valor de **R$ 26.425.506,69 (vinte e seis milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, quinhentos e seis reais e sessenta e nove centavos).**

4.1.1. O orçamento descrito na Cláusula 4.1., acima, é composto pelos valores unitários constantes na Planilha Orçamentária – (Anexo 1).

4.1.2. Qualquer majoração no valor do orçamento base deverá ser justificada pela Construtora e aprovada em Assembleia, e será objeto de Aditivo contratual, por escrito, a ser celebrado entre as Partes.

4.1.3. As Partes acordam que o valor estabelecido acima será devidamente reajustado pelo índice INCC/FGV, considerando como data base para reajuste o INCC base de outubro de 2024.

4.2. Para o serviço de Administração da Obra, indicado na cláusula 2.5, será devido pela Contratante à Construtora uma remuneração equivalente a 10% (dez por cento) sobre o custo total da obra, a ser apurada mensalmente, nas medições realizadas.

4.3. A Construtora manterá, na direção dos trabalhos, durante todo período da obra, um gerente de obras que estará sempre em contato com o engenheiro residente/encarregado e operação em campo.

4.4. O preço inclui todos os custos diretos e indiretos, tais como mão de obra, materiais, equipamentos, transportes, equipamentos de proteção

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

individual (EPI), Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) e todos os demais custos inerentes ao projeto, transportes de cargas e descargas, fretes, recolhimentos de tributos, destacando ISS, FGTS, INSS e outros e quaisquer outras despesas diretas e indiretas, mas não se limitando, portanto a: mobilização, desmobilização, fornecimento de materiais de consumo e aplicação, mão de obra indireta para direção, supervisão e administração, mão de obra direta especializada ou não, salários, benefícios, equipamentos e veículos com combustíveis e lubrificantes e manutenção corretiva e preventiva, andaimes, ferramentas, alojamentos, refeições, transporte de pessoal, exames médicos admissionais, e demissionais, vestiários, instalação, operação e vigilância do seu canteiro de obras, de seus pertences, inclusive nas frentes de serviços, bem como toda a segurança do trabalho, seguindo as normas vigentes durante a execução da obra, despesas e demais obrigações legais que incidam direta ou indiretamente no fornecimento e na prestação dos serviços, seguros, inclusive lucro, necessários à sua perfeita execução, não cabendo, pois, quaisquer reivindicações a título de revisão de preços, compensação ou reembolso, bem como a remuneração, tanto da Construtora, quanto das Subcontratadas para efetivamente executarem as obras, exceto os itens que estão relacionados na Proposta 001 (Anexo N° 2).

4.4.1. Os custos extraordinários de garantias técnicas e assistência bem como os reparos decorrentes de defeitos de construção, ocorridos após o término das obras serão de responsabilidade da Construtora, pelo período previsto na legislação, e já estão incluídos no orçamento base.

4.4.2. Os pagamentos da remuneração dos serviços de Administração da obra serão realizados, mediante a apresentação da correspondente Nota Fiscal de Prestação de Serviços, observado o disposto na cláusula a seguir.

4.5. Todos os impostos, tributos e encargos sociais e trabalhistas relativos à prestação de serviços de administração da obra, de responsabilidade da Contratada, estão incluídos no preço, a saber: ISS, PIS, COFINS, IRPJ, CSLL, ICMS e INSS, os quais serão retidos e recolhidos pela Contratante, quando for o caso, de acordo com a legislação vigente.

4.5.1. Quando a Contratante por decorrência de lei municipal específica estiver obrigada a efetuar a retenção e o recolhimento do

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

Imposto Sobre Serviços – ISS ao município onde for executado o serviço, o montante do imposto retido será recolhido no Município onde for executado o serviço, ficando a critério da Construtora ou das Subcontratadas promover novo recolhimento do mesmo tributo no município onde estiver localizada a sua sede.

4.5.2. Desde que as notas fiscais de serviços e os documentos que as acompanham estejam em conformidade com o Contrato e com as instruções administrativas transmitidas pelo Gestor do Contrato, a Contratante efetuará o pagamento na forma do disposto neste Contrato.

4.5.3. Caso sejam constatados, pela Contratante, erros, falhas ou divergências nos documentos referidos nesta Cláusula, o prazo para o pagamento estabelecido neste Contrato ficará suspenso até a data da regularização da situação pela Construtora, não incidindo qualquer atualização ou acréscimo sobre os valores faturados.

4.5.4. Constatada pela Contratante quaisquer irregularidades em faturas emitidas pela Construtora, já pagas, esta notificará a Construtora informando o valor pago indevidamente. A Construtora, uma vez notificada, optará entre o desconto desse valor no próximo pagamento ou pela devolução do valor pago indevidamente, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação.

4.5.5. Em caso de ocorrer mudança no sistema tributário, com majoração dos tributos incidentes sobre a referida Nota Fiscal as Partes revisarão, de comum acordo, estes critérios ora acertados, com o fim de manter a boa fé e o equilíbrio do contrato.

4.6. Após a entrega dos projetos definitivos pela Contratante e a devida revisão do orçamento base, permanecendo inalterados os projetos, o escopo, as quantidades e as especificações que fundamentaram o valor previamente acordado, bem como as condições contratuais ajustadas, incluindo a aplicação dos reajustes previstos, caso o custo total da obra venha a exceder o valor inicialmente orçado, a Construtora compromete-se a renunciar à cobrança da taxa de administração sobre o montante que exceder o valor estipulado, sem prejuízo das demais condições deste contrato.

4.6.1. Quaisquer alterações solicitadas pela Contratante, que resultem em alteração no valor do orçamento base referido, deverão

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

ser calculadas com base nos preços de mercado vigentes no momento da solicitação, assegurando a adequação às condições econômicas e contratuais da época.

4.6.2. Em caso de acréscimo de serviços, a Construtora deverá submeter à Contratante uma planilha detalhada, contendo a descrição dos serviços adicionais, as composições de insumos de mão de obra, materiais e seus respectivos valores unitários, para prévia e expressa aprovação. Caso não haja preço estipulado na planilha para o serviço adicional, a Construtora deverá apresentar uma composição de preços com base nos valores praticados pelo mercado.

4.6.3. Exceto em casos de exigências técnicas dos órgãos públicos competentes, observado o conhecimento prévio dado à Contratante, fica expressamente vedado à Construtora realizar alterações no projeto aprovado, no memorial descritivo, ou realizar aperfeiçoamentos e acréscimos de especificações ou serviços não previstos neste Contrato e seus anexos, sem o consentimento prévio e expresso da Contratante.

4.6.4. Sempre que solicitado pela Contratante, a Construtora deverá apresentar, no prazo de até 07 (sete) dias úteis contados do recebimento da solicitação formal, orçamentos detalhados para eventuais modificações, reduções e/ou acréscimos de escopo e prazo de conclusão da obra, sendo que o orçamento base poderá ser ajustado conforme o caso, para refletir tais modificações.

4.7. A Construtora não terá direito a qualquer pagamento por serviços executados que não estejam incluídos no projeto aprovado e no memorial descritivo, exceto quando houver aprovação prévia e expressa da Contratante para tais serviços.

4.8. A contabilização e pagamento do escopo do serviço de Administração ocorrerão em períodos mensais, devendo a Construtora, remeter à Contratante, medições e relatórios que comprovem as despesas e as faturas verificadas no período, sendo necessária a aprovação prévia da Contratante antes de qualquer desembolso.

4.8.1. Os adiantamentos e/ou reembolsos de despesas incorridas pela Construtora para a execução da obra seguirão rigorosamente as disposições expressas neste Contrato. A Contratante reserva-se o

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

direito de deduzir, das faturas emitidas pela Construtora, quaisquer multas e indenizações aplicáveis, conforme estipulado neste Contrato.

4.8.2. A Contratante poderá descontar, do valor das faturas emitidas pela Construtora, as multas e eventuais indenizações decorrentes deste Contrato.

5. FORMA DE PAGAMENTO

5.1. A Remuneração Mensal da Construtora corresponderá ao percentual sobre as despesas efetivamente realizadas para execução das obras relacionadas na Planilha Orçamentária, incluindo, mas sem se limitar, mão de obra e encargos, materiais, serviços de terceiros e tributos.

5.2. A remuneração não incidirá sobre quaisquer outros valores ou despesas que excedam ao orçamento, salvo sejam formalizados aditivos de obra, nos termos deste Contrato.

5.3. O pagamento à Construtora será realizado até o 5° (quinto) dia útil de cada mês subsequente, mediante validação do boletim de medição pela Contratante.

5.4. O atraso injustificado no pagamento da REMUNERAÇÃO mensal acarretará, para o inadimplente, multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% ao mês, calculados dia a dia, contados da data do vencimento dos respectivos prazos, e correção monetária pela variação do INCC (Índice Nacional do Custo da Construção), incidente, *pro rata temporis die*, sobre o valor da dívida, com base no INCC do mês anterior ao do vencimento da obrigação e o INCC do mês anterior ao do pagamento da obrigação.

5.5. A remuneração da taxa de administração devida pela Contratante à Construtora será realizada por meio de 04 (quatro) notas promissórias em caráter *pro soluto*, cada uma no valor de R$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), as quais deverão ser utilizadas exclusivamente para a celebração de Contrato de Adesão ao Condomínio de Obras, com finalidade de aquisição de 04 (quatro) unidades autônomas, quais sejam 108, 109, 110 e 111, do Empreendimento.

5.5.1. Para a aquisição das unidades acima referidas, caberá à

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

Contratada o pagamento da taxa de adesão, correspondente a 8% (oito por cento) do valor total das quatro unidades (108, 109, 110 e 111), será paga à vista pela Contratante, no valor total de **R$ 127.680,00** (**cento e vinte e sete mil, seiscentos e oitenta reais**), sendo R$ 31.920,00 (trinta e um mil, novecentos e vinte reais), por cada unidade.

5.6. Os valores relativos à permuta serão abatidos das medições mensais mediante apresentação de boletim de medição validado pela Contratante no máximo em 15% de cada medição.

5.7. As medições deverão detalhar os serviços realizados, os custos incorridos e os valores a serem deduzidos, observando-se a utilização das notas promissórias emitidas.

5.8. A Contratada deverá apresentar à Contratante a Nota Fiscal referente aos serviços prestados, como condição para a liberação do pagamento por meio das notas promissórias.

5.9. Ao final dos serviços, caso haja modificações, deverá ser apresentado o "*as built*" de projeto;

5.10. Qualquer serviço extra só poderá ser executado após solicitação, avaliação e aprovação prévia das Partes, sendo necessária a formalização através da celebração de aditivo a este Contrato.

5.11. A Contratante terá a prerrogativa de retirar parcial ou totalmente o escopo contratado nos casos em que se verifiquem situações recorrentes de atrasos ou problemas de qualidade na execução ou no atendimento das especificações do projeto. As recorrências serão caracterizadas com base em registros de RDO (Relatório Diário de Obra), atas de reunião, notificações formais, entre outros documentos. No caso de retirada ou redução do escopo, a Contratante será responsável apenas pelo pagamento dos serviços efetivamente realizados e aprovados, conforme medições, sendo o valor correspondente aos serviços não executados excluído do montante total de custo da obra.

5.12. Todos os eventos descritos nesta cláusula, que coincidam com sábados, domingos ou feriados, terão lugar no primeiro dia útil subsequente, exceto no que diz respeito aos intervalos considerados em cada medição.

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

5.13. Os documentos de cobrança deverão ser apresentados juntamente com os originais dos documentos que lhes deram origem.

5.14. A Contratante deverá notificar à Contratada em relação a eventuais irregularidades, multas e eventuais indenizações decorrentes deste Contrato, podendo efetuar o desconto destas penalidades dos pagamentos devidos à Contratada, desde que notificada, previamente, e a Contratada não proceder com a correção e/ou não apresente justificativa aceita pela Contratante.

5.15. Os documentos de cobrança serão emitidos para o Contratante.

5.16. A Contratante não aceitará documentos de cobrança emitidos diretamente pelas Subcontratadas que não tenham sido aprovadas pela Construtora. Os documentos de cobrança e/ou faturas emitidos com erros, rasuras ou em desacordo com os termos deste instrumento serão restituídos à Construtora para que esta providencie a emissão correta ou eventual solicitação às Subcontratadas de sua correção, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contados do seu recebimento pela Contratante. Caso o documento de cobrança seja devolvido à Construtora por motivo de incorreções, o pagamento somente será efetuado após a eliminação de mencionadas incorreções. É responsabilidade da Construtora garantir que os pagamentos realizados às Subcontratadas estejam de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, de maneira que pagamentos feitos em desconformidades com esta regra poderão ensejar retenções futuras das faturas devidas à Construtora.

6. DA PREMIAÇÃO DE PERFORMANCE

6.1. Caso a Construtora consiga concluir as obras dentro dos padrões descritos na Proposta (Anexo 2), com custo inferior ao orçamento aprovado na Planilha Orçamentária (Anexo 1), fica desde já estabelecida uma premiação de performance. A economia apurada será dividida conforme a seguinte proporção:

6.1.1. 20% (vinte por cento) do valor economizado será destinado à Construtora;

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

6.1.2. 20% (vinte por cento) do valor economizado será destinado à Desenvolvedora;

6.1.3. 60% (sessenta por cento) do valor economizado será destinado à Contratante.

6.2. A aferição da economia será realizada ao término da obra mediante medição detalhada e auditoria financeira.

7. DOS PRAZOS

7.1. O presente contrato vigorará a partir da sua assinatura, devendo o prazo da obra ser de **24 (vinte e quatro) meses**, com início na primeira data útil após concluídos 09 (nove) meses após a formação do Grupo de Adquirentes, que se dará com a venda de 70% das unidades do Empreendimento e desde que tenha sido emitida a devida licença de construção.

7.1.1. O prazo previsto para mobilização da obra pela Contratada será de 10 (dez) dias, a partir da autorização de ingresso na obra pela Contratante e não está incluso no prazo acima estabelecido.

7.1.2. As Partes concordam que, serão concedidos até 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, para conclusão da obra pela Contratada, sem que isto represente descontos nos valores devidos ou penalidades para a Contratada.

7.2. A Data de Entrega das Obras, ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste contrato, não poderá ser reduzida, interrompida, nem prorrogada, a não ser por motivos de força maior ou caso fortuito, ou razões de origem alheias à vontade da Construtora, ou ainda por decisão da Contratante, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, comprovadamente possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, como exemplificativamente, mas não se limitando, às seguintes:

a) greves gerais ou parciais de órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais e, ainda, da indústria da construção civil que comprovadamente afete o andamento das obras;

b) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados a utilização ou

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

colocação nas obras, desde que comprovada a relação de causa e efeito;

c) estado de guerra ou de perturbação da ordem pública;

d) chuvas atípicas para o período em referência e que impeçam a execução dos trabalhos nos prazos convencionados, nas fases em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência, devidamente apontadas nos Diários de Obra; ou, ainda, terremotos e outras convulsões da natureza;

e) incêndios, explosões ou sinistros fortuitos, cuja responsabilidade não seja atribuída à Construtora, que impeçam o trabalho ou venham a paralisar temporariamente as obras;

f) determinações do Poder Executivo Municipal, Estadual ou Federal, ou ainda decisões judiciais que determinem a paralisação das obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, não causadas pela Construtora ou pelas suas contratadas.

g) alterações supervenientes à presente data na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas que comprovadamente causem embaraços ou impeçam a execução das obras no prazo programado; e,

h) atrasos injustificados da Contratante no pagamento de faturas das Subcontratadas, bem como da Taxa de Administração e das quantias devidas às Subcontratadas, que efetivamente ocasionem atraso na entrega de materiais, ferramentas ou na prestação de serviços.

7.3. Havendo atraso na execução das obras em razão dos motivos expostos no item 8.2 acima, o prazo para execução das obras será automaticamente prorrogado pelo tempo deste atraso, ajustando-se o Cronograma Físico-Financeiro das Obras no que couber, somando-se, ainda, ao tempo de paralisação aquele necessário para a obra retornar ao seu ritmo normal, caso tenha havido desmobilização.

7.4. Caso entenda conveniente, a Construtora poderá empregar turmas adicionais, trabalhar em domingos e feriados, contudo, sem atribuir custo adicional para a obra e desde que respeitada a legislação trabalhista.

7.5. Fica pactuado que, ocorrendo atraso na Data de Entrega das Obras, a Construtora poderá efetuar ajustes no Cronograma Físico-Financeiro, desde que seja prévia e expressamente aceito o novo Cronograma Físico-Financeiro pela Contratante.

8. DA DOCUMENTAÇÃO BÁSICA:

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

8.1. Antes de iniciar os serviços, a Contratada deverá apresentar os documentos descritos a seguir, com custos para a obtenção dos mesmos arcados pela Contratante e já previstos no orçamento:

8.1.1. Apresentação de ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia);

8.1.2. Ordens de serviço e contratos de trabalho de cada empregado devidamente assinados;

8.1.3. PPRA - Programa de Prevenção de Riscos Ambientais, devidamente emitido para a obra;

8.1.4. PCMAT - Programa de Condições e Meio Ambiente do Trabalho na Indústria da Construção, devidamente emitido para a obra (onde aplicável);

8.1.5. PCMSO - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional, devidamente emitido para a obra;

8.1.6. Ficha de controle e entrega de EPIs (Equipamento de Proteção Individual) específicos;

8.1.7. Fornecimento, por conta da Contratada, dos equipamentos de proteção individual (EPIs) e equipamentos de proteção coletiva (EPCs), que deverão ficar sob a guarda da Contratada.

8.1.8. Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC).

8.1.9. Atender os requisitos legais aplicáveis a sua atividade e apresentar mecanismos de controle;

8.1.10. Implementar sistemática de registro e informação de incidentes/acidentes;

8.1.11. Histograma;

8.1.12. Cronograma detalhado para atender o prazo contratual;

8.1.13. Organograma da equipe de gestão;

8.1.14. Manter na obra equipe técnica, supervisão, segurança do trabalho e almoxarife permanente e qualificada para desempenho das funções.

8.2. Mensalmente, durante a execução do contrato, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

8.2.1. RDO (“relatório de diário de obras”) devidamente assinado;

8.2.2. Deverá existir no canteiro da obra o Livro "Diário de Obra" para todas as anotações.

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

8.3. Durante a execução do contrato, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

8.3.1. Programação detalhada dos serviços para o mês subsequente, alinhado ao cronograma global da obra, com efetivo administrativo e de produção, ambos por função.

8.3.2. Informações à Contratante relativo a alguma necessidade na obra que dependa de ação da Contratante ou de alguma outra contratada pela Contratante (desligamentos de energia ou água, movimentações de algum equipamento ou item que impeça o andamento dos serviços da Contratada, etc);

8.3.3. Previsão de serviços extraordinários para o final de semana ou feriados, incluindo a quantidade de funcionários que farão o serviço extraordinário;

8.3.4. Cronograma detalhado atualizado em padrão a ser acordado com a Contratante (com respectivo avanço físico e financeiro) e com informação escritas e detalhadas das alterações em relação ao último cronograma apresentado;

8.3.5. Relatório fotográfico da obra atualizado em relação ao avanço da obra e em relação organização/limpeza em padrão a ser acordado com a Contratante.

8.4. No término da obra, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

8.4.1. Checklist de entrega emitido pela Contratada e Contratante com relação de itens pendentes, datas e responsáveis pela eliminação das pendências;

8.4.2. Termo de entrega assinado em padrão a ser acordado com a Contratante.

9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

9.1. Constituem obrigações da Construtora, além das obrigações já estabelecidas e constantes da legislação em vigor:

a) SERVIÇOS TÉCNICOS

a.1) Exigir que os trabalhos de execução das obras da Edificação sejam realizados de acordo com a boa técnica aplicável a trabalhos dessa natureza, com zelo, diligência, economia e obedecendo as leis do Governo

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

Federal, Estadual e Municipal, sempre em rigorosa observância às cláusulas e condições ora estabelecidas, obedecendo rigorosamente aos prazos contratuais, projetos, desenhos e especificações técnicas, à legislação ambiental e de segurança e medicina do trabalho e medidas ambientais e de segurança interna que forem determinadas, sem interferir nas atividades das demais empresas estabelecidas no local;

a.2) Manter na obra o Diário de Obras/Livro de Ocorrências, no qual deverão estar registradas as atividades executadas, efetivo de mão de obra, tempo, condições climáticas e informação se essas mesmas afetaram a execução das obras, etc., bem como deixar claro e informar a Contratante das pendências técnicas/administrativas e promover suas resoluções;

a.3) Planejar e assumir a coordenação dos trabalhos do canteiro de obras, determinando sua instalação e montagem, deixando-o em condições de segurança, limpeza e funcionamento;

a.4) Caso seja necessária a substituição de materiais, garantir que eles tenham qualidade similar àquele substituído, de acordo com especificação do projeto e usados com as recomendações do fabricante e sempre de conformidade com as normas da ABNT;

a.5) Controlar qualitativa e quantitativamente os materiais, máquinas ou ferramentas a serem empregados na obra, quando relacionados aos serviços de execução da obra;

a.6) Contratar o aluguel de máquinas ou equipamentos necessários à execução das obras, cuidando para que não haja ociosidade, perdas ou mau uso deles;

a.7) Exercer a coordenação geral das obras sob todos os aspectos, sejam eles técnicos, financeiros, legais ou cronológicos, responsabilizando-se pela direção e execução dos serviços na forma da legislação em vigor e por técnico responsável;

a.8) Responsabilizar-se e responder tecnicamente pela obra junto aos órgãos competentes, tais como: CREA, Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Secretaria da Saúde, Concessionárias de Serviços Públicos e Delegacia Regional do Trabalho, assim como adotar as melhores condutas de execução e tomar todas as providências necessárias, de acordo com o Projeto aprovado, para viabilizar que a Contratante possa solicitar e obter todas

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

as licenças de execução e aprovações por parte desses órgãos, inclusive o auto de conclusão das Obras (considerado obtido, para fins deste instrumento, com a expedição do "Habite-se" pela Prefeitura Municipal, da CND relativa às Obras pelo INSS, bem como com a averbação da conclusão das Obras na matrícula do Imóvel), alvarás de funcionamento, licenças, vistorias finais e ligações definitivas de suprimentos públicos;

a.9) É vedado à Construtora transferir os serviços de gerenciamento e coordenação da construção em parte ou por inteiro, sem expressa autorização da Contratante.

a.10) A Construtora é responsável pela obra durante a construção e após a entrega da obra, nos prazos prescricionais aplicáveis, isentando, desta forma, a Contratante por qualquer responsabilidade ligada diretamente à edificação;

a.11) Deverá ser contratado pela Construtora o Seguro de Responsabilidade Civil, com cobertura de 100% (cem por cento) do valor total deste Contrato;

a.12) A Construtora responsabilizar-se-á sobre a qualidade dos materiais adquiridos e empregados;

a.13) Refazer obras e serviços executados em desacordo com o estabelecido no Contrato e os que apresentarem defeitos de material ou vício de construção, de acordo com a legislação aplicável;

a.14) Prestar os serviços aqui previstos com a melhor habilidade da Construtora e de acordo com todos os padrões e técnicas profissionais aplicáveis, e envidar os melhores esforços para promover os interesses da Contratante e para cumprir as instruções da Contratante;

a.15) Pagar correta e tempestivamente, todas as obrigações fiscais relacionadas aos seus negócios e assumir total responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais, trabalhistas e previdenciárias em relação aos funcionários ou autônomos contratados, ou das Subcontratadas, mantidos pela Construtora em conexão com a execução dos serviços aqui previstos, bem como apresentar à Contratante, juntamente com cada fatura, comprovantes do cumprimento de tais obrigações;

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

a.16) A Construtora declara que deterá todas as autorizações, permissões, concessões e licenças necessárias para a prestação dos serviços, estando, portanto, devidamente habilitada e em conformidade com as exigências impostas pela legislação e normas em vigor.

b) SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS

b.1) Acompanhar o pagamento dos salários dos operários e da administração da obra, exigindo pontualidade, bem como, dos tributos federais, estadual e municipais relacionados ao Empreendimento;

b.2) Responsabilizar-se por quaisquer indenizações em decorrência de danos ou prejuízos causados à Contratante ou a terceiros, por ação ou omissão sua ou de terceiros a ela relacionados, inclusive de Subcontratados, bem como pela inobservância ou infração de disposições legais.

b.3) Acatar e respeitar a legislação vigente sobre segurança e higiene do trabalho, sobre as quais é a única responsável por eventuais indenizações decorrentes do não atendimento das mesmas.

b.4) Adotar as melhores condutas de execução e tomar todas as providências necessárias, de acordo com o Projeto aprovado, para viabilizar a matrícula da obra no INSS pela Contratante, bem como para que esta possa solicitar e obter a Certidão Negativa de Débitos perante aquele Instituto relativa à mão-de-obra que for utilizada na obra, objeto deste contrato;

b.5) Figurar como interveniente nos contratos com fornecedores de material e mão de obra;

b.6) Exigir das fornecedoras de material e mão de obra a fiel observância da legislação federal, estadual e municipal quando da emissão de documentos fiscais;

b.7) Utilizar pessoal próprio e empregados de Subcontratadas em número suficiente à execução dos serviços. A Construtora é a única responsável pelas obrigações decorrentes dos contratos de trabalho de seus empregados e dos contratos firmados com as Subcontratadas, incluindo eventuais inadimplementos trabalhistas ou previdenciários em que possa incorrer. Fica expressamente vedada a arguição de solidariedade ou responsabilidade

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

subsidiária da Contratante, não existindo qualquer vínculo empregatício entre os empregados da Construtora ou as Subcontratadas e a Contratante.

b.8) A Construtora deverá suprir, em tempo hábil, qualquer ausência de empregado aos serviços, ou ainda, agir perante as Subcontratadas na hipótese de ausência de empregados dela, de modo a preservar o padrão de qualidade técnica e impedir a solução de continuidade na execução das obras.

b.9) Emitir Comunicação de Acidente do Trabalho – CAT, nas condições e prazos legais, em caso de acidente de trabalho ocorrido com seus empregados e/ou empregados das Subcontratadas que laborem nas instalações da Contratante.

b.10) Informar à Contratante, em até 02 (dois) dias corridos, após a ocorrência, qualquer acidente de trabalho com seus empregados ou com empregados de Subcontratadas ou cessionárias, que laborem nas instalações da Contratante.

b.11) A Contratante se reserva o direito de fiscalizar o cumprimento da obrigação prevista no item b.09, podendo exigir da Contratada a comprovação de que emitiu a Comunicação de Acidente do Trabalho – CAT, nas condições e nos prazos legais.

9.2. Além de suas obrigações e de outras responsabilidades já especificadas em lei, a Construtora assume, ainda, as responsabilidades pela perfeição quanto a serviços, solidez e segurança da obra; por danos a vizinhos e/ou terceiros; profissional, trabalhista e previdenciária sobre seus funcionários; por fornecimentos de materiais e equipamentos; tributos; administrativa e penal.

9.3. A Construtora assume a inteira responsabilidade perante a Contratante, no todo ou em parte, no que diz respeito às disposições do Código Civil Brasileiro e Código de Defesa do Consumidor, exclusivamente no que se refere à solidez e segurança das obras da Edificação.

9.3.1. A Construtora reconhece, por este instrumento, que é responsável, em qualquer caso, por danos e prejuízos que, eventualmente, venha a sofrer a Contratante, coisa, propriedade ou pessoa de terceiros em decorrência da execução das obras, em desacordo com as condições previstas neste instrumento, correndo às suas

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

expensas, sem responsabilidade ou ônus para a Contratante, os ressarcimentos ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam motivar. A responsabilidade ora assumida, é extensiva a eventuais danos causados aos imóveis vizinhos e seus conteúdos em decorrência da construção.

9.3.2. As partes estabelecem ainda que, o vínculo empregatício com os empregados da Construtora e Subcontratadas destacados para a prestação dos serviços contratados e, o recolhimento das obrigações sociais, previdenciárias e trabalhistas são de inteira responsabilidade das Subcontratadas e da Construtora, conforme o caso, não existindo entre os elas e a Contratante nenhum tipo de vínculo empregatício ou solidariedade, sob qualquer forma.

9.3.3. Caberá a Construtora responsabilizar-se: (i) pelo integral cumprimento de todas as obrigações legais, fiscais, tributárias, previdenciárias, de seguro, de sua responsabilidade tributária no presente Contrato, e, (ii) por todos os custos e despesas processuais incorridos na apresentação de defesa, honorários advocatícios e eventuais condenações advindas de quaisquer demandas administrativas, fiscais, judiciais, trabalhistas e outras que vierem a ser efetivadas contra a Contratante em decorrência do não cumprimento pela Construtora ou das Subcontratadas, de qualquer dever inerente às atividades elencadas no item (i) desta alínea;

9.3.4. Sem prejuízo das demais disposições deste contrato, se os empregados da Construtora propuserem contra a Contratante qualquer medida judicial ou extrajudicial, desde já a Construtora se obriga a requerer em juízo a exclusão da Contratante, assumindo todos os ônus decorrentes desses eventuais processos, inclusive o pagamento integral de todo e qualquer valor, aí restando incluídas as custas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios que porventura sejam exigidos da Contratante. E caso a Contratante seja condenada ao pagamento de qualquer valor, a Construtora se obriga a reembolsar a mesma tão logo esta lhe exija o valor da condenação, além dos acréscimos legais. Para todos os efeitos legais, a Construtora é considerada como única e exclusiva empregadora, responsável por quaisquer reivindicações ou ônus que vierem a ser imputados à Contratante, a qualquer época, decorrentes dos serviços prestados em razão do presente contrato. No caso do presente item, a Contratante se obriga a comunicar a

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

Construtora do recebimento de citações, intimações, ou notificações sobre eventuais ações trabalhistas ou não, e no prazo de 02 (dois) dias úteis contados do recebimento do documento, a Contratante deverá encaminhar referido documento para a Construtora a fim de que a mesma tenha tempo para elaborar e apresentar sua defesa ou recurso, sob pena da Contratante responder solidariamente com a Construtora na eventual ação.

9.4. Sem prejuízo das demais disposições deste contrato, a Construtora se obriga a envidar os melhores esforços para que as Subcontratadas assumam as mesmas responsabilidades estabelecidas nesta cláusula, inclusive com a obrigação de requerer, em juízo ou fora dele, a exclusão da Contratante de quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais que sejam propostas pelos empregados das subcontratadas. Para todos os efeitos legais, a Construtora é considerada a única e exclusiva responsável pelos atos das Subcontratadas, ainda que tenham sido contratadas diretamente pela Contratante.

9.5. Assistirá à Contratante o direito de cobrar judicialmente tais obrigações da Construtora, servindo, para tanto, o presente instrumento como título executivo extrajudicial, ou compensar seu crédito com os pagamentos devidos à Construtora com base neste contrato.

9.6. A Contratante se obriga a:

a) Pagar pontualmente as faturas emitidas pela Construtora as Subcontratadas, e efetuar os aportes na forma deste contrato. A Construtora não fará nenhum adiantamento financeiro para custeio das obras;

b) Tomar decisões acerca de eventuais problemas detectados e comunicados pela Construtora, e que por sua natureza, sejam de sua competência;

c) Informar à Construtora qualquer fato relevante que se refira ao andamento da obra, ou a qualquer cláusula pactuada neste instrumento, que venha a tomar conhecimento;

d) Assinar todos os documentos necessários, de natureza administrativa, por solicitação da Construtora;

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

e) Autorizar a Construtora a fixar sua placa na obra, ficando a Construtora responsável pelo cumprimento da legislação aplicável;

f) Pagar os fornecedores de materiais e mão de obra em até 10 (dez) dias, prazo este contado da data de apresentação da Nota Fiscal correspondente, efetuando inclusive as respectivas retenções e recolhimentos de impostos e contribuições devidos, desde que respeitados o procedimento descrito na Cláusula 2.4.2. e demais presentes no Contrato;

g) Recolher, às suas expensas, os impostos, as taxas e as contribuições incidentes sobre o imóvel no qual serão executadas as obras, tais como IPTU e outras taxas municipais.

h) Contratar a elaboração de todos os projetos complementares, necessários para a edificação.

10. DA FISCALIZAÇÃO E DA AUDITORIA

10.1. O empreendimento será fiscalizado e vistoriado, pela Contratante, que poderá designar um gestor do Contrato para tal fim. A Contratante e o gestor do contrato poderão, a seu exclusivo critério, e a qualquer tempo, realizar auditoria dos documentos que se fizerem necessários e que serviram de base do cálculo da remuneração da Construtora também para fins de fiscalização da obra, podendo, ainda, contratar, uma empresa de consultoria/ engenharia especializada, para a fiscalização das obras, na forma do Memorial Descritivo e demais anexos deste Contrato. Durante essas auditorias a Construtora fica obrigada a conceder livre acesso às instalações onde estarão sendo administrados os trabalhos, facilitando e exibindo os documentos julgados úteis e necessários pelo técnico contábil e/ou auditores designados pela Contratante.

11. DO RECEBIMENTO DA OBRA E GARANTIA

11.1. Para todos os efeitos deste contrato, considerar-se-á a data efetiva de entrega das obras a data da assinatura do Termo de Aceitação das Obras, adiante definido, contando, a partir de então, os prazos de responsabilidade da Construtora, conforme definidos legal e contratualmente.

11.2. A Construtora deverá, ao final da obra, entregar a obra à Contratante, observando-se os seguintes procedimentos:

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

a) vistoria conjunta, pelas partes, nos termos deste Contrato;

b) formalização da relação dos serviços a serem eventualmente refeitos/complementados;

c) vistoria conjunta dos serviços refeitos; e,

d) assinatura do termo de aceitação da obra pela Contratante (o "Termo de Aceitação da Obra").

11.2.1. A Construtora deverá notificar a Contratante para a realização da vistoria conjunta de que trata a alínea "a" da Cláusula 12.2, anteriormente à expedição do "*Habite-se*", para que a Contratante e a Construtora elaborem, em conjunto, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores à Data de Entrega das Obras, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Obra ("Laudo de Inspeção Preliminar").

11.2.2. No Laudo de Inspeção Preliminar, as Partes, deverão definir dentre as Pendências, aquelas consideradas como estritamente necessárias para a ocupação da Obra ("Pendências Relevantes"), bem como as demais Pendências consideradas como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas que poderão ser realizadas independentemente da regular ocupação da Obra. As Partes envidarão melhores esforços para a definição das Pendências Relevantes e das Pendências Permitidas, de forma a não atrasar a conclusão das obras.

11.2.2.1. O segundo laudo de inspeção deverá ser elaborado pelas Partes nos 15 (quinze) dias anteriores à Data de Entrega das Obras ("Segundo Laudo de Inspeção").

11.2.2.2. O Segundo Laudo de Inspeção deverá ser realizado da mesma forma que Laudo de Inspeção Preliminar, distinguindo-se as Pendências Relevantes e as Pendências Permitidas.

11.2.3. Caso, na data da vistoria conjunta quando da entrega da Edificação conforme cláusula 12.2 acima, os serviços e as obras não estejam completos, será elaborado em conjunto, pela Construtora e Contratante, uma lista de eventuais pendências e correções necessárias, devendo a Construtora, depois de atendidas todas as exigências no prazo a ser estabelecido na referida lista, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias, notificar a Contratante para a realização da vistoria conjunta dos serviços refeitos e recebimento

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

da obra. A Contratante não poderá se obstar a receber as Obras, caso as pendências verificadas sejam de pequena monta e, portanto, não impeçam a imediata ocupação da Edificação pela Contratante, seu pleno uso, bem como a expedição do *Habite-se*, devendo-se, em tal hipótese, observar-se o disposto na Cláusula 10.3, abaixo.

11.2.4. Observada a condição estabelecida na Cláusula 10.2.1 acima, quando a obra estiver concluída e aceita pela Contratante, as partes firmarão o Termo de Aceitação da Obra, observado que a aceitação da obra não eximirá a Construtora das responsabilidades decorrentes deste Contrato e da legislação em vigor.

11.3. Na hipótese de recebimento da obra mesmo estando pendentes alguns serviços, as partes irão elaborar uma lista contendo os reparos a serem feitos e condições de prazo de entrega.

11.3.1. Decorrido o prazo estabelecido na listagem sem que tenha a Construtora tomado as providências solicitadas pela Contratante, esta, a seu exclusivo critério, poderá contratar terceiros que o façam, desde que em valores de mercados e equivalente àqueles praticados pela Construtora no presente instrumento, valendo-se para fazer frente a tais despesas, de eventuais importâncias devidas à Construtora, sem prejuízo das demais penalidades previstas, em vista da infração contratual ocorrida, bem como da restituição dos valores eventualmente pagos pela Contratante caso (a) não existam valores devidos à Construtora pela Contratante ou (b) se os valores arcados pela Contratante excedam àqueles eventualmente devidos à Construtora.

11.4. No Termo de Aceitação da Obra, dentre outros pontos, a Contratante declarará ter a Construtora cumprido suas obrigações com relação ao objeto do presente contrato, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas e de acabamento do Empreendimento. O Termo de Aceitação da Obra não isenta a Construtora das responsabilidades remanescentes nele ressalvadas ou previstas neste Contrato.

11.5. A Contratante exigirá da Construtora, quando da formalização do encerramento contratual, a documentação que julgar necessária à comprovação do cumprimento de todos os encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários relativos aos serviços prestados, em especial a sua Certidão Negativa de

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

Débito (CND) do INSS e o Certificado de Regularidade de Situação com o FGTS.

11.6. A Construtora garantirá à Contratante o reparo de eventuais vícios aparentes, de fácil constatação e falhas estruturais decorrentes da construção pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data do Termo de Aceitação da Obra, tudo isso em conformidade com o art. 618 do Código Civil Brasileiro, isentando a Contratante de qualquer responsabilidade com relação aos mesmos e quanto a itens omissos na Planilha de Custos da Construção.

11.6.1. Complementarmente à garantia de obra prevista em 11.6, garante-se, ainda, à Contratante a garantia no prazo de 90 (noventa) dias, prevista no Código de Defesa do Consumidor, para responsabilidade da Contratada quanto a vícios aparentes ou de fácil constatação;

11.6.2. Adicionalmente à garantia de obra previsto em 10.6, também será garantido à Contratante garantia no prazo de 06 (seis) meses, nos termos do Código Civil Brasileiro, para a responsabilidade da Contratada quanto a vícios ou defeitos ocultos.

12. DA SUBCONTRATAÇÃO E DA CESSÃO

12.1. A Construtora não poderá ceder ou transferir a terceiros os trabalhos de Administração da obra objeto deste Contrato, sendo autorizada a subcontratação parcial, nunca total dos serviços ora contratados.

12.2. As Partes concordam, desde já, que uma vez constituído o Condomínio de Obras e realizado o devido Cadastro junto à Receita Federal do Brasil, com a emissão do CNPJ, este Contrato será integralmente cedido ao Condomínio, que passará a vigorar na qualidade de Contratante.

13. DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

13.1. As Partes acordam que o presente Contrato vigorará sob condição suspensiva, dependendo da superação das seguintes etapas para entrar em vigor:

(i) Formação do grupo de adquirentes, com a comercialização de 70% (setenta por cento) das unidades do Empreendimento;

(ii) Instituição do Condomínio;

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

(iii) Aprovação da contratação da construtora, nos termos deste Contrato, em sede de Assembleia Geral do Condomínio.

13.2. Até a superação das hipóteses estabelecidas acima, será considerado suspensa a execução do presente Contrato. Não sendo superadas quaisquer das hipóteses, este Contrato será considerado resolvido de pleno direito, não sendo devida qualquer indenização de parte a parte.

14. DA CONFIDENCIALIDADE

14.1. O presente Contrato é celebrado sob cláusula de confidencialidade, sendo vedada às partes a divulgação a terceiros do seu conteúdo e de toda e qualquer informação, conclusão ou elemento outro relacionado com o seu objeto, que receberem uma da outra, assim entendidas quaisquer informações e/ou dados (incluído, sem limitação, todos os segredos e/ou informações financeiras, operacionais, econômicas, técnicas, jurídicas, planos comerciais, de engenharia ou programação, bem como demais informações comerciais ou "know-how" e outros negócios que não são de conhecimento público) e quaisquer cópias ou registros destes, orais ou escritos, contidos em qualquer meio físico, que tenham sido, ou seja, direta ou indiretamente, fornecidos pelas partes, suas controladoras, controladas, coligadas, afiliadas ou fornecedores ("Informação Confidencial").

14.2. Para todos os efeitos, não serão consideradas informações confidenciais, no âmbito deste Contrato, as informações que: (i) sejam de domínio público ou que passem a essa condição após a assinatura deste Instrumento, sem que para isso tenham contribuído quaisquer das Partes; (ii) forem requisitadas a quaisquer das partes por quaisquer autoridades públicas competentes com jurisdição sobre tal parte.

14.3. As Partes comprometem-se a não fazer uso das informações confidenciais trocadas em razão deste Contrato para nenhum outro propósito além daquele previsto como objeto do presente.

14.4. As partes limitarão o acesso às informações confidenciais aos seus diretores, empregados, consultores, acionistas, empresas controladoras, coligadas, subsidiárias, advogados, bancos, funcionários e outros representantes que realmente necessitem conhecê-las para implementar o objeto aqui previsto, desde que previamente informados sobre as obrigações de confidencialidade nos termos do presente Contrato. Não obstante, as Partes, para fins de sigilo, obrigam-se por seus administradores,

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

empregados, prepostos, auditores e consultores engajados na execução do objeto do presente Contrato.

14.5. Cada uma das partes se obriga por si, por seus administradores, empregados, prepostos, a qualquer título, e comitentes, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de extinção do contrato, a manter sob sigilo as Informações Confidenciais, independentemente de serem privilegiáveis ou não.

14.6. A Construtora reconhece que as especificações técnicas, para fins de execução deste Contrato e dos contratos específicos decorrentes do mesmo, não são passíveis de apropriação, sendo tais especificações, documentos e/ou informações propriedade exclusiva da Contratante.

14.7. O descumprimento da obrigação de sigilo e confidencialidade, independentemente da faculdade de a parte prejudicada, a seu exclusivo critério, rescindir o presente Contrato, poderá ser caracterizada como:

a) Descumprimento de obrigação diretamente relacionado com o presente contrato, com responsabilização da parte infratora, por perdas e danos, e sem prejuízo da adoção das medidas judiciais e sansões cabíveis.

b) Infração grave, para fins de sansão administrativa interna da Contratante;

c) Ato ilícito, sendo a Contratada responsável por arcar por todo e qualquer dano e/ou prejuízo decorrente do descumprimento do dever de confidencialidade previsto nesta Cláusula.

15. DA RESPONSABILIDADE POR DANOS

15.1. A Construtora indenizará a Contratante e terceiros que sofram danos relacionados com a obra, pelos danos diretos comprovadamente causados pela mesma através de qualquer empregado e/ou preposto seu e/ou dos subcontratados, ou por pessoa credenciada pela Construtora que de qualquer forma, direta ou indiretamente, haja em seu nome na execução dos serviços à Contratante.

16. DA RESCISÃO

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

16.1. Este Contrato será rescindido automaticamente, independentemente de qualquer procedimento adicional, quando da ocorrência de qualquer uma das seguintes situações:

a) nos casos previstos nas leis em vigor; e,

b) em caso de falência, insolvência, liquidação, ou dissolução de qualquer das Partes, independentemente de aviso, interpelação judicial ou extrajudicial.

16.2. A Contratante poderá rescindir o presente instrumento se, após envio de notificação judicial ou extrajudicial que fará à Construtora com prazo hábil para correção das falhas:

a) não forem observados os prazos estipulados neste contrato, desde que todos os pagamentos estejam rigorosamente em dia e não haja justa razão para o atraso;

b) se a Construtora não iniciar os serviços os quais se obrigou, no prazo estabelecido;

c) houver interrupção ou paralisação da obra por motivo injustificado, por mais de 30 (trinta) dias, e esta não for reiniciada em 10 (dez) dias após a notificação à Construtora;

d) a obra estiver sendo executada em desacordo com as normas técnicas, Projeto Aprovado, Memorial Descritivo e Projeto de Arquitetura, e não forem atendidas as solicitações da Contratante para sua adequação;

e) cumprimento irregular e injustificado das disposições contratuais, especificações, projeto e prazos;

f) a cessão ou transferência total ou parcial deste Contrato, sem a prévia anuência escrita da Contratante;

g) o cometimento reiterado de faltas graves na execução das obras;

h) houver inadimplência de qualquer das cláusulas deste instrumento; e,

i) a Construtora tiver sua falência decretada ou realizar pedido de recuperação judicial.

16.3. A Construtora, por sua vez, poderá rescindir o presente instrumento, em 60 (sessenta) dias contados da notificação judicial ou extrajudicial que fará à Contratante, se:

a) houver inobservância injustificada das datas de pagamento das faturas da Taxa de Administração e/ou de fornecedores;

b) houver inadimplência de qualquer das cláusulas deste instrumento; e,

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

c) a Contratante tiver sua falência decretada ou fizer pedido de recuperação judicial.

16.3.1. Ocorrendo a rescisão deste instrumento, a Construtora receberá os pagamentos a que tiver direito, após a medição dos serviços executados e ainda não recebidos.

16.4. Caso a rescisão ocorra por culpa imputada à Construtora, ela deverá pagar para a Contratante, a título de multa penal e perdas e danos desde já pré-fixadas, 10% (dez por cento) do valor total pago para a Construtora a título de Taxa de Administração, sem prejuízo de a Construtora permanecer integralmente responsável pelo cumprimento das obrigações relacionadas com a realização das obras até então executadas, para todos os fins de direito.

16.5. Caso a rescisão ocorra por culpa imputada à Contratante, a Construtora terá direito ao pagamento pelos serviços executados até a data da rescisão, acrescido de multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor total das despesas diretas, indiretas e impostos decorrentes dos serviços executados até a data da rescisão, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data da rescisão do CONTRATO DE CONSTRUÇÃO.

16.6. Com o integral pagamento das verbas e multas previstas neste instrumento, ficará totalmente rescindido, de imediato e de pleno direito, este ajuste, ficando automaticamente liberadas, ambas as Partes, das subsequentes obrigações contratuais, sem prejuízo da integral responsabilidade da CONSTRUTORA pela realização das obras até então executadas, que perdurará pelos prazos legais aplicáveis, e do dever de Confidencialidade o qual permanecerá vigente nos termos da Cláusula 14 do Contrato.

16.7. Em qualquer hipótese de rescisão, a Construtora se obriga a retirar da obra, dentro de até 15 (quinze) dias, contados da rescisão do presente contrato, e desde que tenha recebido integralmente os valores que lhe forem devidos, todos os seus funcionários e materiais, deixando apenas os que forem de propriedade da Contratante, sem prejuízo da integral responsabilidade pela realização das obras e demais indenizações pertinentes.

17. DAS PENALIDADES

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

17.1. Sem prejuízo das demais responsabilidades da Construtora previstas neste instrumento, a Construtora é responsável pelos danos causados à Contratante ou a terceiros na execução deste contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pela Contratante.

17.2. Ocorrendo atraso no cumprimento de qualquer obrigação assumida pela Construtora esta responderá pelo pagamento de uma multa diária, correspondente a 0,1% (um décimo por cento) do valor total da Taxa de Administração de acordo com o presente Contrato, incidente desde a época da infração até a data de cumprimento da obrigação, limitando-se ao valor de 10% (dez por cento) da taxa de administração da Construtora, ressalvadas as hipóteses de alteração dos prazos expressamente previstos neste Contrato, sem prejuízo da apuração e cobrança de perdas e danos.

17.2.1. A multa acima estipulada incidirá, na hipótese de descumprimento de obrigações contratuais, enquanto a Construtora não regularizar sua situação.

17.3. A aplicação das multas dar-se-á cumulativamente, na medida em que cada obrigação deixar de ser cumprida, sem prejuízo da Cláusula acima.

17.4. Caso a Contratante atrase no pagamento de importâncias devidas à Construtora, responderá ela Contratante pela multa moratória de 0,1% (um décimo por cento) ao dia sobre o valor do débito em aberto, limitado a 2% (dois por cento) ao mês sobre referido débito, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração ("*pro rata die*") e atualização monetária com base no INCC, limitando-se o atraso a prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de paralisação dos trabalhos e rescisão contratual, com a aplicação da cláusula, anterior.

17.5. Caso a Contratante seja autuada, notificada, intimada, citada ou condenada nos termos previsto neste contrato, por culpa da atuação da Construtora, esta reembolsará a Contratante das despesas incorridas, devidamente atualizadas monetariamente acrescidas dos custos com eventual defesa, sendo recíproca a obrigação em caso de multa aplicada à Construtora por culpa da Contratante.

17.6. As multas porventura aplicadas serão consideras dívida líquida e certa, ficando a Contratante autorizada a descontá-las dos pagamentos

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

devidos à Construtora, ou das garantias oferecidas, com base neste ou outro contrato, ou ainda cobrá-las judicialmente, servindo para tanto o presente instrumento como título executivo extrajudicial.

17.7. As penalidades previstas nesta cláusula não serão aplicadas em casos de: (i) culpa da Contratante e (ii) força maior ou caso fortuito.

18. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

18.1. As PARTES reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10, § 2°, da Medida Provisória n° 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

19.2. A Construtora declara ter pleno conhecimento e compreensão de todos os documentos contratuais, não podendo, pois, em nenhuma circunstância, alegar o desconhecimento dos mesmos para eximir-se de responsabilidade pelo correto fornecimento do objeto. A Construtora declara, ainda, ter tomado pleno conhecimento da natureza e das obrigações do local onde será entregue, montado e operado o objeto, inclusive às vias de acesso e ao clima do local.

19.3. Este Contrato constitui todo o acordo entre as Partes e supera e substitui todos os outros acordos e entendimentos, orais ou escritos, realizados entre as partes com relação aos assuntos contemplados neste Contrato. Nenhuma alteração ou modificação de qualquer disposição deste Contrato será válida a menos que seja formalizada por escrito e assinada pelas Partes.

19.4. A execução, pela Construtora, de qualquer fornecimento adicional não compreendido no objeto deste Contrato somente será reconhecida, para quaisquer efeitos, mediante a formalização prévia de aditivo contratual assinado entre as Partes.

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

19.5. A alteração, omissão ou relevância de quaisquer termos ou condições estabelecidas neste Contrato somente terá validade mediante prévio acordo, por escrito, entre as Partes.

19.6. Fica acordado que a Contratada não poderá, a qualquer tempo, reivindicar quaisquer direitos relativos à propriedade industrial que possam estar relacionados com o objeto deste Contrato.

19.7. Todos os documentos contratuais ou os que forem produzidos em razão da execução do objeto deste Contrato são de propriedade da Contratante, que deles poderá fazer o uso que lhe melhor aprouver. A Contratada não poderá utilizar, reproduzir e divulgar os documentos aqui mencionados sem a prévia e expressa autorização da Contratante.

19.8. Este Contrato constitui título executivo, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

19.9. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada por uma autoridade governamental como sendo inválida, ilegal ou inaplicável, todas as demais disposições deste Contrato deverão permanecer válidas. Caso qualquer disposição seja considerada inválida, ilegal ou inaplicável, as Partes deverão negociar de boa-fé, a modificação deste Contrato para manter a intenção original das Partes.

19.10. Exceto quando de outra forma expressamente previsto neste Contrato, nenhuma renúncia, rescisão e/ou dispensa aos termos deste Contrato ou qualquer declaração, garantia a outros termos ou disposições aqui previstas, será vinculante para as Partes.

19.11. A Construtora declara expressamente que não utiliza trabalho infantil ou escravo na prestação dos Serviços, nos termos da legislação em vigor, sob pena de rescisão imediata deste Contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, inclusive na esfera penal.

19.12. A não aplicação de qualquer penalidade pela Contratante será considerada como mera tolerância, não constituindo novação, nem podendo ser alegada como precedente.

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...
DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

19.13. Fica vedado à Contratante qualquer interferência não justificada na obra, sendo que todo e qualquer entendimento deverá ser feito diretamente com o engenheiro responsável pela execução da obra ou com a diretoria da Construtora.

19.14. Todas as notificações e comunicações requeridas ou permitidas nos termos deste instrumento deverão ser efetuadas por escrito, mediante entrega em mãos, correspondência registrada ou certificada, postagem pré-paga, entrega protocolada, via cartório extrajudicial ou mesmo judicial. As notificações deverão ser sempre remetidas aos endereços constantes no preâmbulo do presente contrato.

19.15. Eventuais alterações de endereço a qual devem ser remetidas as notificações deverão ser comunicadas imediatamente à outra parte, na forma aqui prevista. Enquanto não efetuadas aludidas comunicações, serão consideradas válidas e regulares todas as notificações feitas na forma prevista neste instrumento.

20. DA SOLUÇÃO DAS CONTROVÉRSIAS OU RECLAMAÇÕES

20.1. As Partes primeiramente negociarão de boa-fé, a solução de qualquer controvérsia ou reclamação decorrente ou relacionada a este Contrato. Caso surja controvérsia, uma Parte poderá notificar a outra de sua intenção, de boa-fé, de chegar a uma solução, dentro de 30 (trinta) dias da data de recebimento da notificação.

20.2. As partes elegem o Foro da Comarca de Santa Maria/RS para dirimir eventuais dúvidas surgidas na interpretação deste instrumento e de suas cláusulas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo.

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

Santa Cruz do Sul, 07 de fevereiro de 2025.

CONTRATANTE: DocuSigned by: 9BBE53CFE2EF4E5...

SANTA MARIA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA

CONTRATADA: Assinado por: F3768B2BF3CA469...

FELSEN INCORPORACÕES IMOBILIÁRIAS

Testemunhas

1. Assinado por: 5C0D6B7318B64E4...

Nome: Karoline Daian Forcusch

CPF/MF:064.686.481-57

E-MAIL:karoline.forcusch@sevengroup360.com.br

2. Assinado por: B10BCF299891430...

Nome: Anna Julia Ordones Flor

CPF/MF:146.093.676-02

EMAIL:annajuliannjl@gmail.com

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

CADERNO DE ORÇAMENTO

CLIENTE: Grupo Atta

PROJETO: Íbis Santa Cruz

LOCAL: Santa Cruz do Sul, RS

Nº DE UNIDADES TOTAL:	96	**MÊS BASE ORÇAMENTO:**	agosto/2024
PRAZO ESTIMADO:	24 meses	**INCC DO MÊS:**	1.134,775
ÁREA TERRENO(m²):	904,32	**ENCARGOS MENSALISTAS:**	80%
ÁREA CONSTRUÍDA(m²):	5.404,01	**ENCARGOS HORISTAS::**	120%
VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO:	26.425.506,69	**ESTIMATIVA EQUIPE ADMINISTRAÇÃO:**	12 funcionários
CUSTO R$/m² DE ÁREA CONSTRUÍDA:	4.889,98	**ESTIMATIVA EQUIPE PRODUÇÃO:**	20 funcionários

SOMATEC DESENVOLVIMENTO DE OBRAS

ibis HOTELS

ABAS PLANILHA ORÇAMENTÁRIA SOMATEC

SINTÉTICO:	RESUMO GERAL DOS CUSTOS DA OBRA
ANALÍTICO:	PLANILHA ABERTA CONTEMPLANDO TODOS OS SERVIÇOS DA OBRA
DETALHADO:	DETALHES (COMPOSIÇÕES) DE TODOS OS SERVIÇOS
ABC INSUMOS:	ANÁLISE QUE ENVOLVE A CATEGORIZAÇÃO DE INSUMOS (MATERIAIS E MÃO-DE-OBRA)
ABC SERVIÇOS:	ANÁLISE QUE ENVOLVE A CATEGORIZAÇÃO DOS SERVIÇOS
QUANTITATIVOS:	QUANTITATIVOS DOS SERVIÇOS QUE FORAM LEVANTADOS DE ACORDO COM OS PROJETOS RECEBIDOS
LISTA MESTRA:	LISTA DE TODOS OS PROJETOS E DOCUMENTOS RECEBIDOS DURANTE A ORÇAMENTAÇÃO DA OBRA
ENCARGOS SOCIAIS:	MEMÓRIA DOS ENCARGOS UTILIZADOS NA MÃO-DE-OBRA
REVISÃO:	REVISÕES A SEREM CONSIDERADAS NA PLANILHA

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...

DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

Somatec Desenvolvimento de Obras Ltda.
Rua Aristídes Muniz, 70, Sl. 304, Boa Viagem, Recife/PE
+55 (81) 9.9665-4881 | contato@somatecdesenvolvimento.com

Docusign Envelope ID: 4767B914-A5A2-411D-8A9F-7C34AB4A4FFF

STEINHAUS
INCORPORAÇÕES

PROPOSTA DE ADMINISTRAÇÃO – 001 - 05/02/2025

Proponho a administração do empreendimento denominado IBIS SANTA CRUZ DO SUL , situado na Coronel Oscar Rafael Jost, Nº 821, bairro Santo Inacio no município de Santa Cruz do Sul/RS.

O projeto contará com 11 (onze) pavimentos e abrangerá um total de 96 (noventa e seis) unidades autônomas, além de 30 (trinta) vagas rotativas para veículos de passeio, totalizando uma área de 5.404,01 m^2 (cinco mil quatrocentos e quatro metros quadrados e um decímetro quadrado).

O custo total do empreendimento está estimado em R$ 26.425.506,69 (vinte e seis milhões e quatrocentos e vinte e cinco mil e quinhentos e seis reais e sessenta e nove centavos), conforme detalhado na planilha orçamentária e no projeto arquitetônico disponíveis.

A proposta para a administração do empreendimento será de 10% (dez por cento) sobre o custo total da obra. Como parte do pagamento serão permutadas 4 unidades, cada uma avaliada em R$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), totalizando R$ 1.596.000,00 (um milhão e quinhentos e noventa e seis mil reais). A administradora será responsável pelo pagamento da taxa de adesão, correspondente a 8% (oito por cento) do valor total das quatro unidades, totalizando R$ 127.680,00 (cento e vinte e sete mil, seiscentos e oitenta reais), ou R$ 31.920,00 (trinta e um mil, novecentos e vinte reais) por unidade. O saldo remanescente de R$ 1.468.320,00 (um milhão e quatrocentos e sessenta e oito mil e trezentos e vinte reais) será quitado mensalmente, utilizando 15% da taxa de administração do empreendimento IBIS SANTA CRUZ DO SUL.

gov.br
Documento assinado digitalmente
JANDIR HEIDT
Data: 11/02/2025 15:50:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Santa Maria – RS, 05 de fevereiro de 2025.

Assinado por:
F3768B2BF3CA469...

DocuSigned by:
9BBE53CFE2EF4E5...

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO PRELIMINAR DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL E OUTROS PACTOS

I- QUADRO-RESUMO (QR)

1. PARTES

DESENVOLVEDORA:

SANTA CRUZ DO SUL INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.161.869/0001-35, com sede na Avenida Segismundo Pereira, nº 1700, apto. 1, bairro de Santa Mônica, município de Uberlândia/MG, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua sócia administradora, THALITA RODRIGUES CARVALHO VITOR DE SOUZA, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 071.931.346-55, e-mail ibissantacruz.financeiro@gmail.com, com endereço comum ao da sociedade que ora representa (a "Desenvolvedora")

CONDÔMINO(S):

PRIMEIRO CONDÔMINO: NOME COMPLETO, [Nacionalidade], [Estado Civil] | [Regime de Casamento], [Profissão], inscrito(a) no CPF/MF sob o nº [Número], portador(a) do documento de Identidade: RG nº [Número | Órgão Expedidor], residente e domiciliado(a) no [Endereço Completo com CEP], com e-mail para correspondências eletrônicas: [E-MAIL] e telefone: [TELEFONE].

O(s) CONDÔMINO(s), será(ão) denominado(s), sempre em conjunto, no singular, como "CONDÔMINO".

2. EMPREENDIMENTO: HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL

2.1. Através do presente Termo, o CONDÔMINO declara que tomou conhecimento sobre o empreendimento a ser denominado **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL** ("Empreendimento"), de finalidade exclusivamente hoteleira, a ser construído em imóvel localizado no município de Santa Cruz do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, que terá 96 (noventa e seis) unidades

hoteleiras, com o projeto ainda em fase de finalização e aprovação perante a Prefeitura de Santa Cruz do Sul/RS.

2.2. O referido empreendimento será franqueado da rede ACCOR BRASIL, cumprindo todos os requisitos e padrão de qualidade exigidos pela rede hoteleira, nos termos do Contrato de Franquia celebrado em 24 de setembro de 2024.

2.3. A Desenvolvedora é o desenvolvedor imobiliário que lidera o grupo de interessados em construir o Empreendimento sob o regime de condomínio fechado, a preço de custo.

2.4. O Empreendimento será construído pelo regime de administração, também denominado a preço de custo, na conformidade do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64, pelo que todos os custos, despesas, taxas, salários, indenizações, honorários, tributos e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção desse futuro empreendimento imobiliário e a sua regularização junto aos órgãos públicos e Cartório de Imóveis, serão custeados e pagos exclusivamente pelo CONDÔMINO em conjunto com os demais condôminos, todos igualmente na condição de únicos contratantes da construção.

3. UNIDADE IMOBILIÁRIA:

Unidade(s): Número ("Unidade")
Área Total da Unidade identificada no documento anexo a este instrumento.

3.1. O CONDÔMINO assume todos os direitos e obrigações, assumindo, igualmente, neste ato, todos os ônus, custos e despesas com a construção da referida unidade imobiliária.

3.2. A indicação da Área Total Real, da Área de Uso Comum, da Área Real Privativa, da Fração Ideal e do Coeficiente de Proporcionalidade correspondentes à Unidade, bem como a descrição da composição da Unidade, estarão detalhadamente descritos no Memorial de Incorporação a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente e apresentado ao CONDÔMINO.

3.3. Havendo a redução da quantidade de unidades, como previsto na cláusula 2.2, a Unidade objeto deste Contrato será automaticamente

remanejada para Unidade correspondente, ou seja, com mesmo final de numeração, mas em piso imediatamente inferior ou outra unidade disponível, por escolha do CONDÔMINO.

4. CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA E FORMA DE APORTE:

VALOR TOTAL DE APORTE ("Aporte"): R$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais)

Forma de Pagamento:

Parcelas mensais: R$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO), em moeda corrente nacional através de boleto bancário, da seguinte forma: [QUANTIDADE] ([QUANTIDADE POR EXTENSO]) parcelas mensais e consecutivas de R$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) cada uma, com vencimentos a partir de [DD/MM/AAAA] e assim sucessivamente até o término, parcelas essas que serão corrigidas mensalmente pela variação positiva do INCC-M-FGV (Índice Nacional da Construção Civil Mercado-Fundação Getúlio Vargas), cuja aplicação será feita mensalmente sobre o valor da parcela, a contar da presente data até o dia da liquidação de cada uma das referidas parcelas;

Reforço Anual: R$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) em moeda corrente nacional através de boleto bancário, da seguinte forma: [QUANTIDADE] ([QUANTIDADE POR EXTENSO]) parcelas anuais e consecutivas de R$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) cada uma, com vencimentos a partir de [DD/MM/AAAA] e assim sucessivamente até o término, parcelas essas que serão corrigidas mensalmente pela variação positiva do INCC-M-FGV (Índice Nacional da Construção Civil Mercado-Fundação Getúlio Vargas), cuja aplicação será feita mensalmente sobre o valor da parcela, a contar da presente data até o dia da liquidação de cada uma das referidas parcelas;

Reforço ou Chave: R$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) em moeda corrente nacional através de boleto bancário, da seguinte forma: [QUANTIDADE] ([QUANTIDADE POR EXTENSO]) parcela única vencendo quando da entrega das chaves, parcela essa que será corrigida mensalmente pela variação positiva do INCC-M-FGV (Índice Nacional da Construção Civil-Mercado-Fundação Getúlio Vargas), desde a presente data até sua efetiva liquidação.

4.1. o Custo de Obra serão mensalmente reajustadas pelo índice INCC/FGV com data base em outubro de 2024, data em que foi realizado o Orçamento pela SOMATEC DESENVOLVIMENTO DE OBRAS LTDA, CNPJ/MF nº 32.084.687/0001-87.

4.2. O CONDÔMINO está ciente de que o Custo de Obra é de integral responsabilidade dos condôminos e, portanto, sendo necessária a majoração do Custo de Obra, estes valores excedentes, após aprovados em sede de Assembleia de condôminos, deverão ser arcados exclusivamente pelos condôminos, no valor equivalente à sua Unidade.

4.3. Os pagamentos iniciais serão feitos em favor da Desenvolvedora. Após a constituição da pessoa jurídica do Condomínio de Obras e aberta a conta bancária de titularidade do referido Condomínio, todos os valores recebidos pela Desenvolvedora, a título de Aporte, serão transferidos para a conta do Condomínio, que administrará os recursos para a execução das obras.

4.4. A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas sujeitará o Comprador, cumulativamente, ao pagamento, à Desenvolvedora: **(a)** do valor da dívida vencida e não paga, com o devido reajuste monetário, estabelecido acima, desde a data do seu respectivo vencimento até a data do seu efetivo pagamento; **(b)** dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados *pro rata die*; **(c)** da multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor de toda a dívida vencida e **(d)** de honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida vencida, se cobrada judicialmente, ou de 10% (dez por cento), se cobrada extrajudicialmente.

4.5. Também deverá o CONDÔMINO pagar a Taxa de Desenvolvimento, no valor de **R$ 90.000,00 (noventa mil reais)**, inclusa a Comissão de Intermediação, devida exclusivamente à Desenvolvedora, a título de desenvolvimento deste Empreendimento.

4.6. As Despesas de Registro de transferência da propriedade da Unidade Imobiliária, serão de responsabilidade do CONDÔMINO, não estão incluídas no Aporte.

4.7. Comissão de Intermediação – A Comissão de Intermediação para a consecução do objeto do presente Contrato já está inclusa na Taxa de Desenvolvimento. Desta forma, tal taxa ou comissão não integra o valor de aporte para o custeio da construção do Empreendimento.

5. DA DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

5.1. Considera-se como prazo para conclusão das obras do empreendimento e consequente entrega da Unidade está prevista prazo de até **42 (quarenta e dois) meses**, contados da data de expedição da licença de construção da Prefeitura ou da formação do Grupo de Adquirentes, o que ocorrer por último.

5.2. O prazo de entrega da Unidade previsto neste Contrato pode ser prorrogado em até 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados data prevista para conclusão do Empreendimento.

5.3. O prazo descrito também será acrescido na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, na hipótese de se verificar onerosidade excessiva, em conformidade à disposição contida no artigo 478 e seguintes do Código Civil, restando pactuado que o acréscimo ao prazo será igual ao período em que perdurem os efeitos dos eventos mencionado.

6. DA CONVERSÃO DESTE INSTRUMENTO PRELIMINAR EM INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL E OUTROS PACTOS

6.1. O CONDÔMINO declara que tem conhecimento que o projeto arquitetônico do Empreendimento está protocolado na Prefeitura do Município de Santa Cruz do Sul/RS sob o nº 1827-24-SCS-APR, e, em seguida, será o Memorial de Incorporação levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.2. Uma vez registrado o Memorial de Incorporação do Empreendimento, as Partes concordam que as Cláusulas do presente *Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis Santa Cruz do Sul e Outros Pactos*, que constam no **Anexo 1** do presente instrumento, ficam automaticamente convertido para a referida natureza jurídica.

6.3. Compromete-se o CONDÔMINO, por sua vez, a assinar todos os eventuais instrumentos contratuais ou aditivos que sejam necessários para adequações deste instrumento.

II- CLÁUSULAS E ESTIPULAÇÕES

As partes contratantes, devidamente qualificadas no Quadro-Resumo deste *INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO PRELIMINAR DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL E OUTROS PACTOS* e Outros Pactos (doravante apenas "Instrumento"), têm, entre si, justo e contratado o compromisso de aporte para a edificação do empreendimento com destinação da Unidade imobiliária e sua respectiva fração ideal de terreno e demais coisas comuns, sendo certo que o presente negócio jurídico reger-se-á pelas cláusulas gerais e estipulações constantes no **Anexo 1** deste Instrumento, uma vez consolidada a formação do Grupo de Adquirentes do Condomínio e formalizado o Memorial de Incorporação e a Instituição do Condomínio de Obras.

Compõem o presente Instrumento, os seguintes anexos:

Anexo 1 Cláusulas gerais e estipulações do Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL** e Outras Avenças;

Anexo 2 Planta de Implantação do Empreendimento;

Posteriormente, após o registro do Memorial de Incorporação, serão acrescentados como anexos do presente Instrumento:

Anexo 3 Memorial Descritivo do Empreendimento;

Anexo 4 Planta Baixa da Unidade;

Anexo 5 Planta de Vagas de Garagem;

Anexo 6 Cópia da Ata da Assembleia de Instalação do Condomínio e das demais Atas de Assembleias Condominiais realizadas; e

Anexo 7 Caderno Técnico.

III- DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DE CONTEÚDO

O CONDÔMINO declara que teve pleno e antecipado conhecimento do inteiro teor deste Instrumento e de suas respectivas cláusulas gerais, constantes no **Anexo 1**, conforme indicado acima, como também compreendeu

plenamente o sentido e alcance de cada uma de suas cláusulas, pelo que entendeu por celebrar justa e livremente este Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL**, mediante as estipulações mais adiante convencionadas.

Por outro lado, declara, o CONDÔMINO, estar celebrando o presente negócio jurídico sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo, também, quanto à sua pessoa, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis. Declara, igualmente, o CONDÔMINO, ter pleno conhecimento das características da Unidade imobiliária que receberá como contrapartida aos Aportes, notadamente quanto à localização, à sua vizinhança, serviços públicos que o servem, a ele tendo sido fornecidas todas as informações necessárias à sua avaliação e valor de mercado, notadamente levando em conta a sua localização e destinação hoteleira do empreendimento.

Finalmente, o CONDÔMINO declara, para todos os fins de direito que: **a)** leu, entendeu e está de pleno acordo com o preço e as condições aqui estabelecidas, inclusive no que se refere aos anexos do presente Instrumento; **b)** tem conhecimento que o projeto ainda não conta com Memorial de Incorporação registrado, e **c)** está ciente de que, decorridos 02 (dois) dias da data estabelecida para pagamento dos valores de taxa de inscrição e/ou de taxa de desenvolvimento, conforme descrito no Quadro Resumo, sem que este tenha sido comprovadamente efetuado, estará caracterizada a falta de interesse em contratar do CONDÔMINO, podendo ensejar a revogação automática deste negócio jurídico, a critério da Desenvolvedora e, posteriormente, do Condomínio.

E por estarem assim justas e acordadas as Partes, firmam este Instrumento através de assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, demonstrando que estão de acordo com o presente Quadro-Resumo do presente Instrumento, e, por estarem plenamente cientes do seu conteúdo, inclusive anexos. Reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, tendo em vista que poderão acessar a sua via do contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerando o fato de já tê-lo recebido por e-mail.

Santa Cruz do Sul/RS, [DATA].

_____

SANTA CRUZ DO SUL INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA

CONDÔMINO(S):

_____ _____

[NOME COMPLETO] **[NOME COMPLETO CÔNJUGE]**

Testemunhas:

1. _____

Nome: Leandro Humbert de Oliveira

CPF/MF: 951.498.210-04

E-MAIL:leandro.humbert@sevengroup360.com.br

2. _____

Nome:Anna Julia Ordones Flor

CPF/MF:146.093.676-02

E-MAIL:annajuliannjl@gmail.com

[ESTA PÁGINA DE ASSINATURAS É PARTE INTEGRANTE E INDISSOCIÁVEL DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO* HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL *E OUTROS PACTOS]

ANEXO 1

CLÁUSULAS GERAIS E ESTIPULAÇÕES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL E OUTROS PACTOS

CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL E OUTROS PACTOS

QUADRO RESUMO: O presente documento é o **Anexo 1** do Quadro Resumo, onde constam todas as informações quanto ao CONDÔMINO, à(s) Unidade(s) imobiliária(s) objeto(s) do Termo de Inscrição e às informações específicas do negócio jurídico, ora celebrado. O referido Quadro Resumo é parte principal e indissociável deste **Anexo 1** e será referido como "Quadro Resumo" ou "QR".

I- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que o presente negócio jurídico, celebrado na modalidade de construção sob o regime de condomínio fechado, a preço de custo, estabelece que a Desenvolvedora figurará apenas como desenvolvedora imobiliária, que liderará os trâmites para viabilização do Condomínio de adquirentes e, consequentemente, a construção do Empreendimento.

B. Considerando que, neste modelo de negócio, o Condomínio de Obras, formado com a comercialização de 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras, terá um CNPJ próprio e será o responsável pela contratação da construtora e, por conseguinte, pelo custeio das obras.

C. Considerando que, o valor para aquisição da unidade, estabelecido neste Contrato, foi calculado com base nos estudos e orçamentos feitos por empresa especializada, já considerando incluso no preço a Taxa de Administração, contratação de Seguro de Riscos de Engenharia, a execução da obra conforme o projeto aprovado e a entrega das unidades e valores devidos ao Terrenista, a título de permuta.

D. Considerando que, caso haja algum evento futuro que impacte no custo de obra, tais situações deverão ser levadas para deliberação em Assembleia, que fará as devidas averiguações e aprovação de custos extras necessários para a conclusão das obras, de responsabilidade de todos aqueles condôminos adquirentes de unidades custeadoras.

II- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. DO NEGÓCIO JURÍDICO

1.1. As Partes acordam que as cláusulas aqui estabelecidas são válidas e eficazes para reger o negócio jurídico celebrado entre as Partes identificadas no Quadro Resumo, tendo em vista que, uma vez registrado o Memorial de Incorporação e instituído o Condomínio de Obras, o caráter preliminar do negócio será automaticamente convertido em caráter definitivo.

1.2. O CONDÔMINO está ciente de que, pela natureza do negócio jurídico, que será edificado sob o regime de condomínio fechado, a preço de custo, é necessária a formação do grupo de adquirentes para viabilizar a consecução do empreendimento. Considerar-se-á formado o grupo de adquirentes quando comercializadas 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras, sendo concedido à Desenvolvedora, para tanto, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis automaticamente por igual prazo, contados a partir da assinatura deste Contrato.

1.3. Na hipótese de não fechamento do grupo de adquirentes, nas condições especificadas na cláusula anterior, este negócio será considerado resolvido de pleno direito, sendo restituída ao CONDÔMINO a integralidade dos valores pagos, devidamente atualizados monetariamente pelo índice IPCA/IBGE, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da comunicação formal das Desenvolvedoras do referido encerramento do presente negócio.

2. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

2.1. O **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL** será edificado pelo regime de construção por administração, na forma do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64 e será constituído por um bloco arquitetônico com área construída total de 5.151,07m² (cinco mil cento e cinquenta e um metros e sete centímetros quadrados) e área privativa total de 1.784,35m² (um mil setecentos e oitenta e quatro metros e trinta e cinco centímetros quadrados), com um total de **96 (noventa e seis) unidades**, tudo isso conforme Projeto de Arquitetura a ser finalizado e aprovado perante a Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul/RS. Demais detalhes do Empreendimento constarão nos **Anexos** deste Contrato, nos termos da Lei nº 4.591/64.

2.2. O Projeto do Empreendimento, submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, poderá sofrer adequações, bem como poderá ter posteriores alterações para fins de adequação e compatibilização com as características do Empreendimento a ser efetivamente executado no local, acima já discriminadas. O CONDÔMINO declara, concorda e tem conhecimento que o citado projeto de construção também poderá ser objeto de posteriores alterações para: i) cumprimento de exigências junto à Municipalidade e/ou demais órgãos públicos; ii) uma melhor solução estrutural do Empreendimento ou de suas instalações elétricas e hidrossanitárias.

2.3. Fica admitida, de logo, uma variação nas áreas privativas e dimensões do projeto de construção que vier a ser efetivamente executado no terreno (áreas comuns e privativas) até o limite de 5% (cinco por cento), conforme §1° do art. 500 do Código Civil Brasileiro, variação essa decorrente da execução das obras, sem que isso implique no pagamento de qualquer indenização, multa e/ou penalidade de parte a parte.

2.4. As especificações de materiais e equipamentos das áreas comuns e privativas estarão detalhadamente previstas nos documentos que comporão o Memorial de Incorporação, a ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competentes. As referidas especificações de materiais e equipamentos poderão, ainda, ser substituídas por outras, desde que de qualidade, eficiência ou funcionalidade similar.

2.5. O CONDÔMINO receberá, quando da entrega do Empreendimento, o manual de conservação e utilização, onde constam as informações necessárias para o melhor aproveitamento e utilização da unidade imobiliária e das áreas comuns, além de orientações para sua conservação e manutenção.

2.6. O CONDÔMINO está ciente e concorda que a Unidade adquirida é integrante de *pool* hoteleiro, conforme Contrato de Franquia celebrado com a ACCOR BRASIL, não podendo ser requerida a desvinculação da unidade. O referido *pool* hoteleiro está vinculado à rede ACCOR pelo período inicial de 12 (doze) anos, prorrogáveis por igual período, e será administrado por sociedade empresarial de administração hoteleira homologada na rede Accor.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

3.1. As Unidades autônomas serão construídas e entregues por conta exclusiva dos CONDÔMINOS, em troca das frações ideais do terreno

originário, na cidade de Santa Cruz do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, com área de 5.151,07m² (cinco mil cento e cinquenta e um metros e sete centímetros quadrados). O referido Imóvel será dividido em frações ideias que corresponderão e ficarão vinculadas às futuras unidades autônomas do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL**, à razão de 01 (uma) fração ideal por cada unidade, sendo que 12 (doze) dessas frações ideais, ou seja, 12 (doze) unidades, correspondentes às unidades 301 a 312, foram retidas no domínio da VITÓRIA EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF sob o nº 04.128.896/0001-40), na qualidade de Permutante do Imóvel, em virtude de direito real aquisitivo celebrado através negócio jurídico de permuta celebrado.

3.2. Os CONDÔMINOS, inclusive o CONDÔMINO signatário do presente instrumento, como únicos contratantes da construção, assumem, neste ato, solidariamente, a obrigação de custear, construir e entregar em favor da Permutante do terreno as unidades não custeadoras, acima referidas, todas integrantes do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL**, devidamente prontas, quitadas e construídas, com habite-se expedidos pela Municipalidade local e averbados no Cartório de Imóveis competente, livres e desembaraçados de dívidas e ônus de qualquer natureza, conforme especificações técnicas apresentadas pela Desenvolvedora, nada podendo ser cobrado ou exigido dos donos do terreno, a qualquer título, ainda que haja majoração do custo total inicialmente orçado e estimado para o término definitivo da construção do empreendimento e regularização dos apartamentos. Todos os custos para a referida obrigação já estão incluídos no valor deste Contrato.

3.3. Fica convencionado, de logo, que somente após o recebimento pela Permutante de todas as unidades autônomas indicadas na cláusula anterior, devidamente prontas, construídas, quitadas e com *habite-ses* averbados no Cartório de Imóveis competente é que a Permutante, por meio de procuração a ser outorgada para a Desenvolvedora poderá ser compelida e/ou obrigada a outorgar escritura pública de dação em pagamento da fração ideal em favor de cada CONDÔMINO que, na forma acima prevista, já tenha quitado e liquidado todas as quotas de construção mensais inicialmente estimadas, inclusive as quotas intercaladas, bem como já tenham igualmente quitado todas as quotas adicionais e extraordinárias eventualmente necessárias ao término definitivo construção do empreendimento e sua regularização junto ao Cartório de Imóveis. A fração ideal de terreno que será transferida para o CONDÔMINO será aquela fração ideal vinculada e referente unidade imobiliária objeto do presente contrato de inscrição em condomínio.

4. CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA E FORMA DE APORTE

4.1. Fica o CONDÔMINO ciente, de logo, que o custo final do apartamento será determinado pelo somatório dos custos totais da obra, mobília e equipamentos, compreendendo a construção de todo o Empreendimento, com suas unidades autônomas, garagem e áreas comuns - inclusive das unidades que caberão à Permutante - encargos sociais, trabalhistas e previdenciários e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção do mencionado empreendimento, onde também se incluem eventuais indenizações, rescisões trabalhistas, auditorias, honorários advocatícios, despesas de leiloeiro, despesas com fiscais da obra, taxas de administração da obra, serviço de fiscalização da obra, projeto, despesas com assessoria financeira, contábil, de recursos humanos e jurídica, despesas com assessoria técnica em geral, dentre outras interligadas, direta ou indiretamente, com a construção do Empreendimento, custeio da intermediação da operação a ser paga através da Taxa de Inscrição e custeio do desenvolvimento imobiliário do empreendimento a ser pago para a Desenvolvedora através da Taxa de Desenvolvimento.

4.2. A Assembleia de Instalação e Constituição do CONDOMÍNIO-OBRA do Edifício **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL** e demais Assembleias Condominiais realizadas serão consideradas anexos ao presente Contrato, reconhecendo o CONDÔMINO que serão parte integrante e inseparável do presente instrumento. Após a instituição do Condomínio, as Assembleias serão realizadas anualmente ou sempre que convocadas pelo Síndico ou pelos CONDÔMINOS, nas quais serão tratados os demais assuntos de interesse da obra e definidas as regras complementares e inerentes à funcionalidade do presente condomínio fechado (regime de administração), devendo o CONDÔMINO manter o seu endereço para correspondência física e eletrônica sempre atualizado e, ocorrendo qualquer mudança, o mesmo deverá comunicar imediatamente por escrito à Desenvolvedora, sob pena de arcar com os prejuízos inerentes.

4.3. Todas as quotas mensais, intercaladas e adicionais/extraordinárias deverão ser pagas, obrigatoriamente, através de boleto bancário, sendo vedado, portanto, inclusive em decorrência do volume de operações bancárias, qualquer outra forma de pagamento, tais como ordem de crédito, ordem de pagamento, depósito bancário, PIX, TED, que não serão consideradas como cumprimento da respectiva obrigação, **exceto para o pagamento da entrada inicial, que poderá ser realizado via PIX, TED ou transferência bancária, mediante apresentação do comprovante de pagamento para validação.**

Será da exclusiva responsabilidade do CONDÔMINO qualquer tarifa bancária decorrente do pagamento através de boleto bancário, ou, quando autorizado, de todas as despesas e tarifas decorrentes de qualquer outra modalidade de pagamento. Fica ainda pactuado que a falta de recebimento do boleto bancário não eximirá o CONDÔMINO do pagamento da quota de construção, no seu respectivo vencimento, incluindo as eventuais correções, multas e juros. Assim, caso não receba seu boleto bancário no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas antes do seu vencimento, deverá entrar em contato com o departamento de contas a pagar da Desenvolvedora solicitando a 2ª via do mencionado boleto bancário (Telefone: (11) 99201-6364; E-mail: ibissantacruz.financeiro@gmail.com).

4.4. Ocorrendo a hipótese do CONDÔMINO atrasar o pagamento de qualquer quota mensal ou intercalada ou taxa de inscrição ou taxa de desenvolvimento ou adicional ou extraordinária, incidirá sobre a quota em atraso atualização mensal pelo índice pactuado no presente contrato (INCC-FGV), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito atualizado com juros, os quais serão apurados a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento da totalidade da dívida. O CONDÔMINO inadimplente será notificado para purgar a sua mora dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido, quando passarão a incidir honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito. Em ocorrendo atraso no pagamento de 03 (três) quotas mensais e/ou intercaladas e/ou adicionais e/ou extraordinárias, consecutivas ou alternadas ou em ocorrendo atraso de qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, poderá o Condomínio realizar o leilão extrajudicial da quota ideal do terreno e correspondente parte construída, com respectiva sub-rogação do contrato de construção, tudo isso vinculado à unidade imobiliária do CONDÔMINO inadimplente, observando-se, para tanto, as disposições constantes do art. 63 e seguintes, da Lei nº 4.591/64 e demais legislações aplicáveis à espécie.

4.5. Fica pactuado, desde logo, que do preço apurado no leilão extrajudicial, será deduzido o valor integral do débito e todas as despesas incorridas para a realização do leilão, inclusive honorários de advogado estabelecidos em 20% (vinte por cento) do total do débito, custos com a publicação de edital, comissão do leiloeiro estabelecida em 5% (cinco por cento) do valor de arrematação ou adjudicação do Apartamento e 10% (dez por cento) do total do débito a título de multa compensatória revertida em

favor do Condomínio. Ao CONDÔMINO faltoso será entregue o saldo encontrado entre o valor de arrematação ou adjudicação e o total do débito e demais despesas relacionadas. Caso não exista saldo a ser entregue em favor do CONDÔMINO este nada poderá requerer ou exigir contra o Condomínio, a Desenvolvedora ou qualquer parte.

5. DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO

5.1. O CONDÔMINO concorda que o referido empreendimento seja construído sob regime de administração pela Construtora a ser aprovada em sede de Assembleia do Condomínio, conforme contrato de construção a ser convencionado, sendo certo que todos os ônus, custos, encargos, salários, despesas, indenizações, tributos, taxas e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL** serão arcados exclusivamente pelo Condomínio, do qual o CONDÔMINO, signatário da presente, passa a ser integrante, a partir deste ato.

5.2. A construção do referido empreendimento obedecerá ao disposto no art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, e será feita sob o regime de administração, também denominado "a preço de custo".

5.3. O contrato de administração técnica da obra de construção do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL**, estabelecerá dentre outras obrigações da Construtoras a responsabilidade civil como administradora técnica da obra, gerenciando os recursos advindos dos condôminos para serem investidos na obra e, em contrapartida, o Condomínio assume, neste ato, a obrigação de pagar à Construtora uma taxa de administração a ser calculada sobre o valor do custo total, direta e indiretamente, gasto com a obra, taxa essa que será devida e paga tão logo o Condomínio efetue e/ou contraia despesas relacionadas com o aludido empreendimento e terá vencimento no dia 05 (cinco) de cada mês em que ocorrerem as referidas despesas.

5.4. Na taxa de administração já está incluída nas estimativas dos custos de obra da unidade adquirida, objeto deste instrumento, sendo certo que tais custos, devidamente atualizados na forma do presente contrato pelo INCC-Índice Nacional da Construção Civil, ainda poderão sofrer acréscimos, desde que devidamente aprovados em Assembleia – hipótese em que a taxa de administração também será devida – acréscimo esse que será suportado e pago exclusivamente pelos condôminos custeadores, os quais ficam, desde já, obrigados a pagar todas as quotas adicionais e/ou extraordinárias

fixadas para essa mesma finalidade, nos respectivos vencimentos a serem determinados em Assembleia.

5.4.1. Serão custos exclusivos dos condôminos, não previstos no orçamento, os decorrentes das seguintes hipóteses: a) custos com mudanças das especificações dos acabamentos, materiais, equipamentos das áreas comuns ou privativas; b) melhorias no projeto de construção a ser executado; c) custos com eventual aquisição de terreno vizinho; d) custos com indenização decorrente de ação judicial proposta por terceiros, inclusive honorários advocatícios; e) custos com alterações no projeto que tenham sido solicitadas pelo Condomínio (condôminos-adquirentes), cuja viabilidade técnica será previamente avaliada, inclusive quanto ao seu impacto em relação ao prazo de término da obra; f) custos com alterações no projeto requeridos pelos órgãos competentes para validação dos Projetos e pela ACCOR; g) custos que não sejam necessários ao término definitivo da construção do empreendimento e g) custos relacionados à paralisação de obras em razão de caso fortuito e força maior, inclusive por determinação legal e greve das classes profissionais envolvidas na execução do serviço.

5.4.2. Fica pactuado que os custos construtivos decorrentes de culpa exclusiva da construtora, serão suportados exclusivamente pela própria Construtora.

5.5. O atraso no pagamento da referida taxa de administração mensal acarretará a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (pro rata die) e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito em atraso, devidamente atualizado pelo INCC-FGV, apurados a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento.

5.6. A Construtora administrará a execução das obras, ora contratadas, obedecendo rigorosamente às condições gerais, instruções, informações, especificações, discriminações, plantas, desenhos, memoriais e projetos aprovados pelos órgãos competentes, obrigando-se, ainda, a observar os requisitos de qualidade, resistência e segurança recomendados pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela legislação civil em geral.

5.7. Os serviços de assessoria técnica que serão prestados pela Construtora englobam os seguintes itens: a) suporte para o setor de suprimentos; b) serviço de contas a receber; c) serviço de contas a pagar;

d) suporte para coordenação de obra, incluindo setor de qualidade, segurança, planejamento e controle; e) assistência técnica; f) suporte de projetos; g) suporte de orçamento; h) suporte de Recursos Humanos (RH).

5.8. Já está incluso nos custos da obra a manutenção de um engenheiro para fiscalizar o desenvolvimento da obra, já incluso nos custos indiretos.

5.9. Fica estipulado que todos os empregados da obra serão registrados em nome do Condomínio do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL**. Os salários, encargos, tributos, contribuições, verbas rescisórias, demais despesas e respectivas obrigações serão sempre pagos com os recursos arrecadados pelo Condomínio, recursos esses oriundos das quotas que serão pagas pelos condôminos, os quais anteciparão os recursos necessários a tudo o acima previsto. Do mesmo modo, todas as compras e despesas de qualquer natureza serão efetivadas sempre em nome e por conta exclusiva do Condomínio, pelo que todas as respectivas notas fiscais, faturas, duplicatas, recibos e demais documentos serão emitidos em nome do Condomínio.

5.10. O Condomínio, do qual o CONDÔMINO passa a ser integrante a partir da assinatura do presente instrumento particular, assume a responsabilidade pessoal e direta pela regularidade dos recolhimentos do empreendimento e tudo o que esteja atrelado à conectividade junto à Caixa Econômica Federal, podendo, para tanto, encaminhar SEFIP (Sistema Empresa de Recolhimentos do FGTS e Informação da Previdência Social), solicitar extrato de FGTS, proceder com o cadastramento do PIS, providenciar a liberação do FGTS e tudo mais que esteja atrelado à referida conectividade.

5.11. Conforme previsto no art. 52, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, cada um dos condôminos somente será imitido na posse de sua unidade autônoma (apartamento) após a quitação de todas as obrigações assumidas no presente termo de inscrição, inclusive quitação de todas as quotas mensais, intercaladas, extraordinárias e adicionais, exercendo o Condomínio, até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade autônoma (apartamento) do inadimplente. Isso possibilitará que sejam tomadas todas as providências previstas no artigo 63 e demais normas pertinentes da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.

5.12. O Condomínio, através de seu Síndico, poderá nomear procuradores do Condomínio com poderes para representar o Condomínio perante qualquer repartição pública federal, estadual e/ou municipal, requerer e receber

extratos de conta, solicitar saldo, contratar advogados, bem como representar perante fornecedores, prestadores de serviços, qualquer órgão municipal, estadual ou federal, assinando quaisquer contratos, tudo isso vinculado à construção do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL.**

5.13. Caso o sindico deseje, poderá substituir o procurador acima, por outras pessoas a serem também indicadas por ele, para quem o Condomínio também outorgará procuração com os mesmos poderes acima já estabelecidos, sem prejuízo da possibilidade de substabelecer os aludidos poderes.

5.14. Ficam desde logo o Condomínio do autorizado a proceder com o registro/anotação de quaisquer dos condôminos no cadastro de inadimplentes (SPC, SERASA) e cartório de protesto, uma vez constatada a inadimplência por mais de 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer quota mensal e/ou intercalada e/ou adicional aqui avençadas e/ou fixadas em Assembleia condominial, até a data do efetivo pagamento da dívida.

6. DOS CUSTOS DE TRANSMISSÃO

6.1. Correrão por conta exclusiva do CONDÔMINO todas as despesas, taxas e emolumentos cartorários relativos à lavratura de escritura pública de dação em pagamento da fração ideal de terreno, vinculada ao apartamento objeto da presente, inclusive o imposto de transmissão de bens imóveis *inter* vivos (ITBI), averbação da construção ("habite-se") e da inscrição municipal, bem como os custos, taxas e emolumentos com o registro da aludida escritura pública perante o Cartório de Imóveis competente, tudo isso vinculado a sua respectiva unidade imobiliária.

6.2. Após a expedição do habite-se e quitação de todas as quotas/obrigações junto ao Condomínio, o CONDÔMINO terá o prazo de 90 (noventa) dias para providenciar a lavratura da escritura pública de outorga das frações ideais, sob pena de incidência de multa mensal a ser paga pelo CONDÔMINO em favor do Condomínio, no valor de 2% (dois por cento) calculado sobre o valor do custo total de construção do apartamento adquirido, devida até o cumprimento da referida obrigação. Caso o CONDÔMINO não providencie a lavratura da escritura pública no prazo acima mencionado ou, ainda, não efetue o pagamento ao Condomínio da multa aqui pactuada no seu respectivo vencimento, fica desde já autorizado o Condomínio a exigir judicialmente o seu integral cumprimento e pagamento, respondendo ainda o CONDÔMINO pelos honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento)

sobre o valor da causa e pelas custas processuais.

6.3. Os custos decorrentes de tributos (inclusive IPTU), taxa de bombeiro, taxa de ocupação/foro e todos os demais custos e despesas incidentes sobre a unidade autônoma, além dos custos preliminares incorridos pelas Desenvolvedoras para viabilizar o Empreendimento, já estão inclusos no custo da obra, durante o período de construção.

7. DO PRAZO DA CONSTRUÇÃO

7.1. A construção do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL** deverá ser executada e concluída no prazo de até **42 (quarenta e dois) meses**, contados da data de expedição da licença de construção da Prefeitura ou da formação do Grupo de Adquirentes, o que ocorrer por último. O CONDÔMINO concede, desde logo, um prazo adicional de tolerância de mais 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados a partir do término do prazo acima estabelecido, para a conclusão definitiva da construção do apartamento, objeto do presente instrumento, sem que isso obrigue os donos do terreno e/ou a Desenvolvedora e/ou as Construtoras ao pagamento de qualquer multa, penalidade ou perdas/danos, renunciando o CONDÔMINO a qualquer pleito indenizatório nesse sentido. A Desenvolvedora terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias após o término do prazo adicional de tolerância, acima convencionado, para obter o alvará de habite-se junto à Municipalidade.

7.2. O CONDÔMINO está ciente de que os primeiros 09 (nove) meses do prazo para execução de obras, indicado acima, serão destinados para arrecadação preliminar ("Período de Caixa"), período que terá a finalidade exclusiva de auferir recursos iniciais para garantir a maior eficiência da obra.

7.3. Sendo verificada a ocorrência de inadimplência de condôminos, caso fortuito ou de força maior, o prazo para conclusão do empreendimento ficará automaticamente prorrogado de pleno direito, na mesma proporção do tempo de duração das ocorrências e/ou de seus efeitos.

7.4. Incluem-se entre os motivos de caso fortuito ou de força maior, entre outros: a) eventuais embargos da obra não atribuíveis à Desenvolvedora e/ou ao Condomínio; b) a falta de material de construção na praça de Santa Cruz do Sul/RS; c) a ocorrência de greve na construção civil, nos serviços de segurança pública e nos transportes públicos ou de fabricante de material de construção; d) a demora na realização de serviços

a serem executados por órgãos ou concessionárias de serviços públicos; e) a demora do poder público na concessão do "habite-se" ou de suas concessionárias nas ligações definitivas de energia elétrica, água, esgoto e telefone; f) a paralisação das obras em decorrência de determinação governamental; g) atrasos provocados por órgãos públicos; h) realização de alteração, acréscimo ou melhoria na área comum e/ou área privativa ou modificação do projeto de construção, inclusive por exigência dos órgãos públicos e/ou para atender decisão judicial; i) qualquer interferência de Condômino e/ou do Condomínio nas obras durante a sua execução.

7.5. Fica pactuado, desde logo, que antes da expedição do habite-se do **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL**, o Condomínio poderá notificar os condôminos, designando dia e hora para que sejam feitas as vistorias para a entrega das áreas comuns e privativas, tudo isso a critério exclusivo dela, Desenvolvedora.

8. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS:

8.1. O presente negócio jurídico, apesar do seu caráter irrevogável e irretratável, poderá ser resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Desenvolvedora uma vez implementadas quaisquer das seguintes condições resolutivas: a) Qualquer eventual restrição por parte de órgãos públicos quanto à realização do referido empreendimento; b) Qualquer decisão de natureza judicial e/ou administrativa que venha a impedir ou embaraçar a posse/propriedade sobre o terreno onde será edificado o referido empreendimento e/ou que impeça e/ou inviabilize a execução da construção e/ou a transferência do domínio da fração ideal de terreno que corresponderá ao apartamento descrito na Ficha de Inscrição, em favor do CONDÔMINO.

8.2. Assim, fica certo que, em ocorrendo qualquer uma das referidas condições resolutivas, o presente ajuste poderá ser resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Desenvolvedora, hipótese em que as partes, sob nenhum fundamento, poderão pleitear ou demandar qualquer indenização, ressarcimento, multa, perdas e danos, ou qualquer outro tipo de pagamento, de parte a parte.

8.3. Se o presente negócio for resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Desenvolvedora, em razão do implemento de qualquer uma das condições resolutivas acima delineadas, CONDÔMINO fará jus apenas à

devolução da quantia efetivamente paga a título de Aporte e a Taxa de Desenvolvimento, descontada a taxa de Intermediação, devolução essa que ocorrerá na mesma quantidade de meses em que foi desembolsada pelo condômino-adquirente (CONDÔMINO).

9. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO CONDÔMINO

9.1. Por este instrumento, o CONDÔMINO assume todos os direitos inerentes ao apartamento descrito no Quadro-Resumo, estando todas as obrigações assumidas pelo CONDÔMINO já estabelecidas.

9.2. No tocante ao cálculo do INCC-FGV, as partes contratantes pactuam, desde já que as parcelas/quotas estabelecidas no Quadro-Resumo serão reajustadas pela variação positiva ou negativa do Índice Nacional de Custos da Construção – INCC-DI, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), portal IBRE – Série 1 e na revista Conjuntura Econômica na coluna "6", sendo certo que o reajuste será realizado com data base estabelecida no Quadro-Resumo.

10. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

10.1. A cessão ou transferência de todos os direitos e/ou obrigações relativas a este contrato para terceiros dependerá de prévia e expressa anuência escrita do Condomínio e da Desenvolvedora, sob pena de nulidade da cessão ou transferência, que não gerará qualquer efeito jurídico.

11. IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

11.1. Excetuando-se as hipóteses expressamente previstas, o presente compromisso é irretratável e irrevogável para fins da legislação vigente, vedado o arrependimento a qualquer das partes, que se obrigam por si e por seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

11.2. O presente Instrumento particular devidamente assinado pelas partes, juntamente com mais 02 (duas) testemunhas ao final igualmente identificadas, é tido entre as partes, com efeito para si e perante terceiros, como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil vigente.

11.3. Considerando o caráter irretratável e irrevogável, não poderá o CONDÔMINOS desistir do presente negócio jurídico, cabendo, tão somente, a cessão do Contrato para terceiros, nos termos estabelecidos neste Contrato.

12. DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

12.1. Sempre que o presente termo for assinado por mais de um CONDÔMINO, inclusive cônjuge ou companheiro, os mesmos, pelo presente contrato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 684 e 686 e seu parágrafo único do Código Civil Brasileiro, constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes receberem notificações, intimações, interpelações, citações, cartas e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais, não podendo, portanto, qualquer um deles, em decorrência da presente procuração, alegar desconhecimento de qualquer procedimento adotado, vinculado ao presente instrumento particular.

12.2. O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

13. DO FORO

13.1. O foro eleito pelas partes para dirimir quaisquer questões relativas a este Instrumento, é o da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser, inclusive o foro do domicílio atual ou futuro das partes.

14. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

14.1. As Partes confirmam, por meio de assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, que estão de Acordo com o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL E OUTROS PACTOS, e, por estarem plenamente cientes de seus termos, reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, reconhecendo, inclusive, que poderão acessar a sua via do Contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerando o fato de já tê-lo recebido por e-mail.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de bem imóvel e outras avenças (o "**CONTRATO**"), que fazem as partes a seguir qualificadas e nomeadas ("**PARTES**"):

(i) de um lado, na qualidade de locadora doravante designada **LOCADORA**, **SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº** 57.161.869/0001-35, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE n° 31215544141, com sede estabelecida na Av. Segismundo Pereira, nº 1700, apto 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua administradora **Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza**, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF sob o nº 071.931.346-55, portadora da cédula de identidade RG nº MG7218105 – PC/MG com endereço residencial na Av. José de Castro Duarte, nº 1300, RCT Real, São José do Rio Preto, São Paulo, CEP: 15.092-240.; e

(ii) de outro lado, na qualidade de locatária e operadora hoteleira, doravante designada **LOCATÁRIA/OPERADORA, ATRIO HOTEIS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Nove de Março n° 806 A, inscrita no CNPJ sob o nº 80.732.928/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, **Paulo Roberto Caputo**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, inscrito no CPF/MF sob o nº 439.277.939-49, portador da cédula de identidade n° 413.983 SESPDC/SC e **Paulo Roberto Pelella Melega**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade n° 23.760.771-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 263.939.508-46, residentes e domiciliados na cidade de Joinville-SC, com escritório na sede de sua representada;

CONSIDERANDO QUE:

I. a **LOCADORA** é a proprietária do empreendimento imobiliário em construção (doravante designado "**EMPREENDIMENTO**"), com 96 (noventa e seis) quartos ("**UNIDADES HOTELEIRAS**"), o qual se destinará a prestação de serviços hoteleiros,

e se submeterá ao regime de condomínio edilício, com a segregação do mesmo em áreas privativas e áreas comuns;

II. é condição essencial do negócio a que se destina o **EMPREENDIMENTO** a locação de todas as áreas do **EMPREENDIMENTO** à uma operadora hoteleira, inclusive de eventuais Unidades Hoteleiras acrescidas ao projeto e construídas em um segundo momento, a fim de que o **EMPREENDIMENTO** seja usado exclusivamente como hotel e que seja operado nos termos deste **CONTRATO**;

III. A **LOCADORA** por força do contrato de franquia (o "**CONTRATO DE FRANQUIA**") assinado com a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A** ("**FRANQUEADORA**"), aderiu o **Sistema IBIS,** adquirindo os direitos de franquia para a operação hoteleira do **EMPREENDIMENTO;**

IV. A **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** e a **FRANQUEADORA** irão firmar termo de cessão do contrato de franquia transferindo os direitos de franquia para a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, excetuando deste, o direito ao Território Exclusivo para a atuação da **FRANQUEADA/LOCADORA**, nos termos do ANEXO I DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS SANTA CRUZ DO SUL, firmado originalmente ente a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. e a SANTA CRUZ DO SUL INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA.

V. ante todo o exposto, as **PARTES** têm interesse em ajustar a locação do **EMPREENDIMENTO** pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA/OPERADORA**;

Têm as **PARTES**, entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLAÚSULA 1ª - DEFINIÇÕES

1.1 No corpo deste **CONTRATO**, e para sua fiel interpretação, as seguintes palavras e expressões devem ser entendidas com o significado a seguir:

(i)	**LOCATÁRIA/OPERADORA**	ATRIO HOTEIS S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste **CONTRATO**
(ii)	**LOCADORA**	SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA, proprietária de todas as unidades do

	EMPREENDIMENTO, que assinem diretamente este **CONTRATO** ou que se sub-roguem em todas as cláusulas deste pela aquisição de qualquer unidade do **EMPREENDIMENTO** por meio dos correspondentes contratos e/ou escrituras de venda e compra (ou qualquer outra forma de aquisição)
(iii) PARTES	A **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA/OPERADORA**
(iv) EMPREENDIMENTO	é o condomínio edilício a ser constituído com base na Lei nº 4.591/64, denominado IBIS SANTA CRUZ DO SUL, bem como a totalidade de duas unidades autônomas, cujas áreas são objeto do presente Contrato de Locação;
(v) INSTALAÇÕES TÉCNICAS	conjunto de bens e ativos necessários à operação do **EMPREENDIMENTO**
(vi) EQUIPAMENTO OPERACIONAL	conjunto de equipamentos necessários à operação do **EMPREENDIMENTO**
(vii) MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS	conjunto de materiais e insumos necessários à operação do **EMPREENDIMENTO**
(viii) VALOR DO ALUGUEL	a quantia estabelecida neste **CONTRATO** como remuneração da **LOCADORA** pela cessão temporária à **LOCATÁRIA/OPERADORA** do direito ao uso e à exploração do **EMPREENDIMENTO**, com as respectivas **INSTALAÇÕES TÉCNICAS**, o **EQUIPAMENTO OPERACIONAL**, o **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**
(ix) ENCARGOS	todas as obrigações de pagamento a terceiros estabelecidas neste **CONTRATO** como de responsabilidade da **LOCATÁRIA/OPERADORA**
(x) ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO	os valores previstos neste **CONTRATO** serão atualizados pela variação percentual acumulada mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA-IBGE"), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, aplicada, *pro rata temporis*, no

	Período de Atualização, ou na falta daquele índice, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna ("IGP-DI") da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na falta desse, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo, apurado do mesmo modo previsto. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as **PARTES** elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional
(xi) PERÍODO DE ATUALIZAÇÃO	é o período mais curto admitido em lei, em que se operará a Atualização do Valor de Pagamento, tomando-se como índice–base o do mês anterior ao que for apurado o valor a pagar e como índice–reajuste o do mês anterior ao efetivo pagamento, observado no mínimo a periodicidade anual.
(xii) FASE OPERACIONAL	período que tem início com a abertura do **EMPREENDIMENTO** ao público, quando começa a exploração hoteleira.
(xiii) RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO	é o somatório das receitas relativas à hospedagem, alimentos e bebidas, telefonia, internet, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, vagas de garagem, receitas financeiras, com exceção daquelas que forem geradas pelo pagamento da taxa de pré-operação pela **LOCADORA** e da taxa de serviço, caso venha a ser cobrada dos hóspedes.
(xiv) RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM	é o somatório das receitas relativas à hospedagem, ou seja, do aluguel das unidades habitacionais aos hóspedes, excluindo-se a receita proveniente de café da manhã, sem a dedução dos respectivos tributos.

(xv) RECEITA LÍQUIDA	é a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, deduzidos os tributos incidentes sobre venda e serviços, quais **sejam**: ICMS, ISS, COFINS e PIS, ou outros que venham a ser criados ou substituídos.
(xvi) CUSTOS COM A FRANQUIA	são os custos, mensais, incorridos pela operação do Empreendimento com a marca IBIS, a serem definidos no **CONTRATO DE FRANQUIA** e termo de **CESSÃO DE FRANQUIA**, incluindo (i) royalties sobre a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, (ii) taxa de marketing sobre a **RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM**, (iii) taxa de reservas também sobre a **RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM**, e (iv) Rede Privada de Telecomunicações sobre a **RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM**, todos devidos pela à **FRANQUEADORA**, livres de impostos e taxas.
(xvii) CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO	é o núcleo centralizador das atividades das controladorias dos empreendimentos hoteleiros operados pela **ATRIO** no Brasil, visando o aumento da qualidade dos processos e a otimização dos recursos e custos do processamento contábil, financeiro, de Departamento Pessoal, Comercial, e de Tecnologia da Informação. A utilização do **CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO** é obrigatória, pois ele é parte das ferramentas que constituem o padrão da **ATRIO**
(xviii) DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO	são as a seguir descritas, exemplificativamente: • custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos; • salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do **EMPREENDIMENTO**, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, gratificações, participações em lucros ou resultados, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;

- gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás e demais gastos dessa natureza;
- custo das pequenas reparações e das manutenções do **EMPREENDIMENTO**;
- prêmios de seguro;
- despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o **EMPREENDIMENTO**;
- todos os tributos e tarifas que não estejam definidos nesta Cláusula, com exceção do Imposto de Renda;
- provisões para litígios incorridos na operação;
- gastos de reposição do **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**, conforme item 12.1 da Cláusula Doze;
- uma reserva para contas a receber de devedores duvidosos, igual à totalidade das contas a receber, vencidas durante o mês e não pagas até o final do mesmo mês;
- despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira;
- despesas com o programa de fidelização de clientes;
- reembolso das despesas de viagem, alimentação, hospedagem e treinamentos para a **FRANQUEADORA**;
- em geral, todas as despesas inerentes à operação do **EMPREENDIMENTO**;
- **CUSTOS COM A FRANQUIA** conforme definição desta Cláusula;
- despesas com o **CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO;**
- honorários com os auditores independentes; e
- custos com a manutenção e disponibilização da página na internet na qual serão disponibilizadas as Demonstrações Financeiras, bem como qualquer outro custo incorrido pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**

para disponibilização, publicação e veiculação das Demonstrações Financeiras do **EMPREENDIMENTO**.

(xix) RESERVA DE REPOSIÇÃO um percentual calculado sobre a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, por conta de investimentos de reposição do **EQUIPAMENTO OPERACIONAL**, conforme definido nesta Cláusula e de opção da **LOCADORA,** que consistirá em 2% (dois por cento) a contar do 7º mês de operação do **EMPREENDIMENTO** até o 18º mês; 3% (três por cento) do 19º mês ao 30º mês, e 4% (quatro por cento) do 31º mês em diante; não se aplicando a obras e despesas relativas aos trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem às grandes reparações, modificações ou aumentos do **EMPREENDIMENTO**, nem aos defeitos construtivos, objeto da garantia dada pelos construtores. Esse valor será retido pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** quando do repasse à **LOCADORA** do Valor do Aluguel e depositado em uma conta bancária específica para este fim, desde que o **RESULTADO LÍQUIDO** seja positivo e suficiente para compensar o **RESULTADO LÍQUIDO** negativo dos meses que o antecederem. A utilização será definida em comum acordo com a **LOCADORA**.

(xx) RESULTADO LÍQUIDO é a diferença apurada entre a **RECEITA LÍQUIDA** e as **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**

(xxi) BENFEITORIAS melhoramentos, substituições e acréscimos feitos pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** no **EMPREENDIMENTO** e em suas instalações, como definidos neste **CONTRATO.**

(xxii) DESPESAS FIXAS são os gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica etc.), seguros, serviços terceirizados, **CUSTOS COM A FRANQUIA**- conforme definição desta Cláusula - e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

(xxiii) MEMORIAL DE RESPONSABILIDADES E FORNECIMENTOS	conjunto de normas e procedimentos definidos pela **FRANQUEADORA** referente aos projetos construtivos, equipamentos e materiais operacionais, bem como demais necessidades da operação da marca hoteleira objeto de exploração pela **LOCATÁRIA/OPERADORA.**
(xxiv) EXERCÍCIO FINANCEIRO	período de vigência da locação dentro do ano civil, e que assim pode ou não coincidir com a integralidade do ano civil
(xxv) PREJUÍZO OPERACIONAL	é o resultado negativo da diferença entre o **RECEITA LIQUIDA DO EMPREENDIMENTO** e as **DESPESAS OPERACIONAIS**
(xxvi) PLANO OPERACIONAL ANUAL	é o Plano Operacional Anual do Empreendimento (POA), contemplando todas as Receitas e Despesas mencionadas neste instrumento previstos para o exercício do ano seguinte, que deverá ser previamente discutido e aprovado pela **LOCADORA** anualmente.

CLAÚSULA 2ª - OBJETO DO CONTRATO

2.1 Pelo presente **CONTRATO** a **LOCADORA** entrega em locação à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o **EMPREENDIMENTO**, composto pela totalidade das áreas privativas e comuns do prédio a ser construído na localização descrita na Cláusula Primeira, para que a **LOCATÁRIA/OPERADORA** destine o mesmo ao desenvolvimento de atividade hoteleira em conformidade com a modalidade de franquia do Sistema IBIS**.**

2.1.1 Uma vez que o presente contrato tem por objeto a locação da totalidade das áreas privativas e comuns do **EMPREENDIMENTO,** eventual ampliação da quantidade de Unidades Hotelerias no decorrer da fase de implantação e construção não sujeitará as partes à celebração de termo aditivo.

2.1.2 Findo o prazo contratual, considerando as possíveis renovações, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** obriga-se a devolver o **EMPREENDIMENTO** em perfeitas condições de conservação, ressalvado o seu desgaste pelo tempo de uso. Após

prévia vistoria, as **PARTES** firmarão o competente termo de restituição do **EMPREENDIMENTO**.

2.2 Quaisquer benfeitorias ou investimentos que a **LOCATÁRIA/OPERADORA** venha a executar no **EMPREENDIMENTO**, para fins de sua exploração, passarão a integrar o mesmo e não serão objeto de indenização, ou retenção, por ocasião do término do **CONTRATO**, não se obrigando a **LOCATÁRIA/OPERADORA** à reposição de Equipamentos e **INSTALAÇÕES TÉCNICAS** com relação àqueles que sofrerem desgaste normal de uso.

2.3 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá promover a operação do **EMPREENDIMENTO** como franquia no Sistema IBIS, utilizando o nome Ibis Santa Cruz do Sul, incluindo as marcas, as siglas e sinais distintivos das marcas, anúncios e painéis.

CLAÚSULA 3ª - INÍCIO, DURAÇÃO E PRORROGAÇÃO

3.1 O presente **CONTRATO** entrará em vigor nesta data, gerando direitos e obrigações para ambas as **PARTES** desde sua assinatura, não obstante o prazo de locação se inicie em momento futuro, como abaixo previsto.

3.2 O prazo de locação do presente **CONTRATO** é de 12 (doze) anos a contar do início da operação no **EMPREENDIMENTO** da atividade hoteleira. O início da operação no **EMPREENDIMENTO** será comunicado pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** à **LOCADORA**, e que está previsto para ocorrer em até 6 (seis) meses contados da emissão do Auto de Conclusão e obtenção de todas as demais licenças do **EMPREENDIMENTO**.

3.3 Ao fim do prazo inicial de 12 (doze) anos, o presente **CONTRATO** será automaticamente renovado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada, devendo, neste caso, ser assinado o competente aditamento em até 90 (noventa) dias contados da data do término do prazo inicial de 12 (doze) anos. No caso de uma das **PARTES** desejar terminar o **CONTRATO**, por ocasião do vencimento do prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento (AR), com antecedência de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo inicial.

3.4 Ao término do **CONTRATO**, em seu período original, ou em suas prorrogações, ou mesmo se rescindido antecipadamente, as partes firmarão um termo de restituição do **EMPREENDIMENTO**.

3.5 Desde já as partes concordam que, na hipótese da incorporação imobiliária não ser viabilizada e que impeça o início da operação hoteleira, o presente contrato será rescindido de pleno direito sem aplicação de multa.

CLAÚSULA 4ª - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

4.1 São obrigações da **LOCADORA**:

a) Conservar a plena e inteira posse indireta do **EMPREENDIMENTO**, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, durante a vigência deste **CONTRATO,** exceto os necessários ao financiamento das obras do empreendimento;

b) Não turbar nem esbulhar a posse da **LOCATÁRIA/OPERADORA** sobre o **EMPREENDIMENTO**, as **INSTALAÇÕES TÉCNICAS**, o **EQUIPAMENTO OPERACIONAL**, o **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**, e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse;

c) Não intervir na operação hoteleira;

d) Reconhecer o direito exclusivo da **LOCATÁRIA/OPERADORA** de explorar o **EMPREENDIMENTO**, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste **CONTRATO** e no **CONTRATO DE FRANQUIA**;

e) Notificar imediatamente a **LOCATÁRIA/OPERADORA** sobre qualquer ameaça à continuidade deste **CONTRATO**, reconhecendo à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele;

f) Não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da **LOCATÁRIA/OPERADORA**, bem como não interferir na atuação destes;

g) Imitir a **LOCATÁRIA/OPERADORA** na posse do **EMPREENDIMENTO** mediante termo de vistoria;

h) Apresentar à **LOCATÁRIA/OPERADORA** toda documentação, por esta solicitada, que for necessária, relacionada ao **EMPREENDIMENTO**, para obtenção de licenças e autorizações, junto aos órgãos competentes, para desenvolvimento da atividade hoteleira no local;

i) Para que o empreendimento seja operado sob a marca IBIS, a **LOCADORA** deverá pagar à **FRANQUEADORA** a título de Taxa de Adesão ao sistema Ibis, definidos em R$ 1.750 (mil, setecentos e cinquenta reais) por apartamento, base novembro/2024, reajustados anualmente conforme índice IPCA, através de depósito em conta corrente indicada pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, reembolso este a ser realizada até 60 (sessenta) dias antes da fase de pré-operação;

j) Pagar à **LOCATÁRIA/OPERADORA**, quando do início da fase Pré-Operacional, a taxa de pré-operação, destinada ao pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do **EMPREENDIMENTO**. O valor aproximado por apartamento será de R$3.000,00 (três mil reais) por apartamento, base novembro/2024, reajustados conforme índice IPCA, e deve ser pago 60 (sessenta) dias antes da fase de pré-operação.

CLAÚSULA 5ª - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA/OPERADORA

5.1 São obrigações da **LOCATÁRIA/OPERADORA**:

a) A abertura de uma filial própria para a operação do **EMPREENDIMENTO**;

b) A organização e execução das formalidades administrativas, concernentes à filial, necessárias ao funcionamento do **EMPREENDIMENTO**;

c) A implantação dos procedimentos operacionais, com os testes necessários no conjunto de equipamentos do **EMPREENDIMENTO**;

d) Contratar seguro de responsabilidade civil contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas na fase operacional;

e) Operar o **EMPREENDIMENTO** com a marca IBIS, nas formas pactuadas com a **FRANQUEADORA** e a **LOCADORA**;

f) Administrar a **RESERVA DE REPOSIÇÃO** referida na Cláusula Primeira, caso existente;

g) Receber a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com a respectiva receita;

h) Pagar as **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**, descritas na Cláusula Primeira, e quaisquer outras taxas decorrentes da operação do **EMPREENDIMENTO**, bar, restaurante e serviços, bem como tributos, tarifas e contribuições incidentes sobre tal operação, assim como as referentes à manutenção dos equipamentos do **EMPREENDIMENTO**;

i) Explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, mediante aprovação da **LOCADORA**, os comércios e atividades conexas com o **EMPREENDIMENTO**, fazendo constar dos contratos de exploração, concessão ou sublocação que as condições dos mesmos subordinam-se ao presente **CONTRATO**;

j) Manter o **EMPREENDIMENTO** em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de projeto, de produtos ou de sua instalação, ou desde que o desgaste não tenha sido causado pelo uso normal do **EMPREENDIMENTO** pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**;

k) Apresentar, mensalmente, à **LOCADORA**, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do **EMPREENDIMENTO**. Esses demonstrativos servirão de base à apuração do Valor do Aluguel a ser recebido pela **LOCADORA**;

l) Manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do **EMPREENDIMENTO**, com custos suportados pelo próprio **EMPREENDIMENTO**, a título de **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**;

m) Garantir a associação do **EMPREENDIMENTO** a rede [IBIS] nos moldes do quanto ajustado entre a **FRANQUEADORA** e a **LOCADORA**;

n) Manter válido o seguro de responsabilidade civil, contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas;

o) Contratar seguro contra incêndio e explosão no montante global igual a 100% (cem por cento) do valor necessário para a reconstrução do **EMPREENDIMENTO** e a reposição de todos os seus equipamentos e materiais operacionais, além de furto e roubo de bens próprios e dos pertencentes a terceiros;

p) Reter, quando do repasse do Valor do Aluguel, os valores a serem pagos a título de IPTU e **RESERVA DE REPOSIÇÃO**. Caso o **RESULTADO LÍQUIDO** do **EMPREENDIMENTO** seja

negativo ou, em sendo positivo, seja insuficiente para custar o IPTU e **RESERVA DE REPOSIÇÃO**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** poderá aportar apenas o valor do IPTU, e solicitar a **LOCADORA** o reembolso dos valores pagos a este título, ou requerer a estes que paguem o tributo diretamente ao ente público;

q) Manter o **EMPREENDIMENTO** em contínua operação a partir do início de vigência da locação deste **CONTRATO** até o seu termo final, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior, tais como desastres naturais, pandemias, determinações dos Poderes Públicos etc, que impossibilitem o funcionamento do empreendimento;

r) Disponibilizar à **LOCADORA** demonstrações financeiras trimestrais e anuais, elaboradas segundo as regras da Leis das Sociedades Anônimas;

5.1.1 Os seguros cuja contratação é de responsabilidade da **LOCATÁRIA/OPERADORA**, deverão estar vigentes por ocasião do início da operação hoteleira junto ao público em geral.

5.1.2 Os seguros a serem contratados deverão obedecer aos padrões mundiais definidos pela **FRANQUEADORA**, obrigando-se a fazer as alterações necessárias caso haja alterações nos padrões dos seguros da **FRANQUEADORA.**

5.2 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e informações financeiras trimestrais do Hotel.

5.3 As demonstrações financeiras anuais do **EMPREENDIMENTO** deverão ser auditadas por auditor independente, assim como divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da rede mundial de computadores *www.atriohoteis.com.br* ou outra que ela assim designar, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento de cada exercício financeiro da **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

5.4 A elaboração das demonstrações financeiras anuais deverá seguir, conforme aplicável, a forma prevista na Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

5.5 As demonstrações financeiras anuais mencionadas neste **CONTRATO** deverão permanecer disponíveis na página da rede mundial de computadores

www.atriohoteis.com.br ou outra que ela assim designar, por 3 (três) anos a contar da data das suas respectivas divulgações.

5.6 Os auditores deverão ser selecionados de comum acordo entre as **PARTES** e contratados pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, sendo que os respectivos honorários serão considerados parte das **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**.

5.7 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** será responsável pela manutenção da página na rede de computadores em que será disponibilizada as Demonstrações Financeiras, sendo que os custos com a manutenção e disponibilização dessa página na internet serão considerados como **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**. Também serão considerados **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO** qualquer outro custo incorrido pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** para disponibilização, publicação e veiculação das Demonstrações Financeiras do **EMPREENDIMENTO**.

CLAÚSULA 6ª - VALOR DO ALUGUEL

6.1 O Valor do Aluguel a ser pago, mensalmente, pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** à **LOCADORA**, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, será constituído:

a) Por uma parcela fixa, correspondente a R$ 150 (cento e cinquenta reais) mensais por unidade hoteleira, que será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA apurada pelo IBGE, conforme item "x" da Cláusula Primeira (Atualização do Valor de Pagamento; e

b) Por uma parcela variável, no valor equivalente a 88% (oitenta e oito por cento) no 1º ano, 87% (oitenta e sete por cento) no 2º ano e 86% (oitenta e seis) a partir do 3º ano, do **RESULTADO LÍQUIDO** Positivo Acumulado da operação do **EMPREENDIMENTO** no período, que for superior ao valor da parcela fixa do aluguel prevista na alínea "a" do item 6.1 acima, de forma que somente existirá qualquer quantia a ser paga a título desta parcela variável caso o valor correspondente a 88% (oitenta e oito por cento), 87% (oitenta e sete por cento) e 86% (oitenta e seis por cento), respectivamente, do **RESULTADO LÍQUIDO** positivo acumulado seja superior ao valor da parcela fixa do aluguel. Ressalta-se que a receita da **LOCATÁRIA/OPERADORA** será de 12% (doze por cento) no 1º ano, 13% (treze por cento) no 2º ano e 14% (quatorze por cento) a partir do 3º ano do **RESULTADO LÍQUIDO** antes de computar o aluguel fixo, o IPTU e o fundo de reserva.

6.1.1 O pagamento da parcela fixa indicada na alínea "a" do item 6.1. supra, somente se iniciará após 6 (seis) meses do início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO,** sendo que caso de qualquer evento extraordinário (como pandemia e crise financeira mundial), pode ser estendida por aprovação do Locador a carência inicial do aluguel, ou mesmo criada nova carência para o período do evento, sendo que em caso de negativa do locador, será direito da **LOCATÁRIA/OPERADORA** denunciar a presente locação sem a aplicação de qualquer penalidade.

6.1.2 Semestralmente será feito um balanço da operação do **EMPREENDIMENTO** para que seja verificado se o mesmo apurou prejuízo operacional ou não. Caso seja verificado o prejuízo operacional, o pagamento da parcela variável do aluguel será interrompido até que o prejuízo seja recuperado e zerado, quando então a parcela variável voltará a ser paga pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**. Durante o período de suspensão do pagamento da parcela variável a **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá manter o pagamento da parcela fixa.

6.2 A apuração mensal do Valor do Aluguel será efetuada sobre o **RESULTADO LÍQUIDO** positivo acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título da parcela variável e da parcela fixa dos aluguéis relativos aos meses anteriores dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada exercício. Se houver saldo negativo, será compensado no exercício seguinte.

6.3 Dos valores especificados nas alíneas “a” e “b” do item 6.1, serão descontados o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e o percentual referente à **RESERVA DE REPOSIÇÃO**, se existente, quando o **RESULTADO LÍQUIDO** for positivo e após o fim da carência do aluguel fixo ajustada no item 6.1.1. supra.

6.4 Se houver **RESULTADO LÍQUIDO** POSITIVO, porém insuficiente para compensar eventual **RESULTADO LÍQUIDO** NEGATIVO acumulado, referente a meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor a título da parcela variável à **LOCADORA**, bem como não haverá a composição da **RESERVA DE REPOSIÇÃO**.

6.5 O exercício será considerado como o exercício do ano civil.

6.6 O valor do aluguel será dividido por igual entre as unidades hoteleiras do Empreendimento, independentemente da sua área ou fração ideal, de modo

que a participação dos seus titulares no valor do aluguel dependerá do número de **UNIDADES HOTELEIRAS** que os mesmos detiverem.

6.7 Qualquer tolerância da **LOCADORA** quanto ao recebimento do Valor do Aluguel que lhe for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores pelo critério da **ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO**, na Cláusula Primeira, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.

6.8 Apesar de inaplicável ao presente **CONTRATO** o disposto nos artigos 68 a 70 da Lei nº 8.245/91 (referente a ação revisional de valores de aluguel na esfera judicial), dada a sua atipicidade, as **PARTES**, desde já, estabelecem, como condição do negócio, para fins de que não reste nenhuma dúvida, que, neste ato, renunciam expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito previsto naquele dispositivo legal, qual seja, o direito à revisão do valor do aluguel.

CLAÚSULA 7ª - VINCULAÇÃO DO PESSOAL E FORNECEDORES

7.1 Será diretamente vinculado e subordinado à **LOCATÁRIA/OPERADORA**, todo o pessoal que a qualquer título for por ela utilizado na execução dos serviços a serem operados no **EMPREENDIMENTO**, não tendo com a **LOCADORA** relação jurídica de qualquer natureza. Ao final deste **CONTRATO**, os contratos de trabalho do pessoal alocado ao **EMPREENDIMENTO** poderão ser rescindidos, a critério das partes, sendo que, nessa hipótese, as despesas relativas às respectivas rescisões serão consideradas como **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**.

7.1.1 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** fará mensalmente as provisões de férias e 13º salário deixando de provisionar a multa do FGTS, assim como o aviso prévio. Na ocorrência de rescisão do presente **CONTRATO**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** terá a ciência com antecedência mínima que permitirá conceder aviso prévio aos seus funcionários de maneira que os custos do aviso prévio terão caráter salarial e necessários no último mês de operação. As multas sobre o saldo do FGTS dos funcionários que não puderem ser transferidos para outras filiais serão consideradas como Despesas Operacionais no último mês de operação.

7.2 A **LOCADORA**, no caso de rescisão antecipada do **CONTRATO**, deverá respeitar todos os compromissos com fornecedores e prestadores de serviços que estiverem em vigor e que tiverem sido ajustados pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** para a operação do **EMPREENDIMENTO**.

CLAÚSULA 8ª - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

8.1 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** poderá efetuar a transferência do presente **CONTRATO** sem o consentimento da **LOCADORA**: (i) a qualquer filial que constituir ou empresa pertencente ao seu grupo econômico; ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da **LOCATÁRIA/OPERADORA**, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à **LOCADORA**, todas as responsabilidades e obrigações da **LOCATÁRIA/OPERADORA** sob este **CONTRATO**.

8.1.1 Em nenhuma hipótese o terceiro adquirente mencionado no item 8.1. supra poderá ser ou participar de empresa ou grupo concorrente da marca explorada pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** no **EMPREENDIMENTO.**

8.2 A **LOCADORA** poderá efetuar a transferência do presente **CONTRATO** sem o consentimento da **LOCATÁRIA/OPERADORA**: (i) a qualquer filial que constituir ou a empresa pertencente ao seu grupo econômico; ou (ii) a terceiro que adquira seus ativos, no todo ou em parte, desde que, em todos os casos, tais terceiros assumam expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à **LOCATÁRIA/OPERADORA**, todas as responsabilidades e obrigações da cedente sob este **CONTRATO**.

8.3 Exceto conforme disposto nos itens 8.1 e 8.2 acima, qualquer transferência de direitos ou obrigações decorrentes deste **CONTRATO** pelas **PARTES** deverá ser precedida de aprovação prévia da outra Parte, não se admitindo negativa injustificada.

8.4 Para os fins do disposto no item 8.3, acima, a solicitação para transferência deste **CONTRATO** deverá ser feita, por uma Parte a outra, por meio de notificação escrita, entregue mediante protocolo, por correio com aviso de recebimento ou qualquer outro meio pelo qual seja possível a comprovação inequívoca do recebimento, concedendo-se ao receptor da solicitação o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação, sob pena de o silêncio ser considerado como manifestação de concordância. Não se admitirá negativa injustificada do receptor do pedido.

8.5 Na hipótese de a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, após a firmar termo de cessão do contrato de franquia, por qualquer razão, perder a condição de operadora do **EMPREENDIMENTO** com o uso da marca IBIS, as partes concordam, desde já, que a **LOCADORA** poderá, novamente, candidatar-se à "Franqueada" junto a **FRANQUEADORA**, celebrando com esta o respectivo termo de cessão do contrato de franquia visando a continuidade da operação do **EMPREENDIMENTO** com a marca IBIS.

CLAÚSULA 9ª - DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO EMPREENDIMENTO

9.1 Em caso de destruição total do **EMPREENDIMENTO**, ficará rescindido de pleno direito o presente **CONTRATO**, arcando a **LOCADORA** com o ônus de tal rescisão, pagando os valores previstos na Cláusula Onze, e arcando com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores e demais contratações existentes à época.

9.2 Havendo destruição parcial do **EMPREENDIMENTO**, a **LOCADORA** reconstituirá ou mandará reconstituir o **EMPREENDIMENTO**, ou reconstruí-lo, utilizando, para tanto, a indenização dos seguros contratados, dentro do menor prazo possível e de maneira que, após o serviço, fique idêntico ao que era anteriormente.

9.3 Caso a **LOCADORA** decida não reconstituir, ou mandar reconstituir o **EMPREENDIMENTO** com os recursos do parágrafo anterior, o presente **CONTRATO** poderá ser rescindido, arcando a **LOCADORA** com o ônus de tal rescisão, pagando os valores previstos na Cláusula Onze, e arcando com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores e demais contratações existentes à época.

CLAÚSULA 10ª - REPAROS, MODIFICAÇÕES E AUMENTOS

10.1 Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na modificação de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do **EMPREENDIMENTO**, poderá ser efetuada sem o consentimento das **PARTES**. O disposto nesta Cláusula não se aplica às reposições mencionadas na Cláusula Primeira (**RESERVA DE REPOSIÇÃO**).

CLAÚSULA 11ª - RESCISÃO E RESILIÇÃO

11.1 As **PARTES** manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste **CONTRATO**, para o que se dispõem à

realização de reuniões, sempre que necessário for. Porém, na hipótese de qualquer litígio ser levado aos tribunais, isto não significa que as obrigações das **PARTES** deixarão de ser cumpridas.

11.2 No caso da rescisão do **CONTRATO** por inadimplemento, por descumprimento de qualquer uma das disposições contratuais ora pactuadas ou por falha grave, devidamente comprovada, a parte prejudicada receberá uma indenização calculada na forma abaixo:

11.2.1 A Parte que der causa a rescisão do presente **CONTRATO** deverá pagar à outra Parte uma multa equivalente à média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, multiplicado pelo o que for menor entre: (i) o número de meses faltantes para o término do prazo de vigência deste Contrato ou (ii) 48 (quarenta e oito) meses. No caso em que não for possível aplicar a métrica acima descrita em razão de não se ter a média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, a parte que der causa à rescisão do presente Contrato deverá indenizar a Parte inocente em montante, pré-fixado, equivalente a R$1.500 (um mil e quinhentos reais) por apartamento multiplicado pelo número de anos restante para o escoamento natural do prazo de vigência do Contrato.

11.3 Todos os valores mencionados nesta Cláusula serão corrigidos monetariamente, na forma estipulada na Cláusula Primeira (Atualização do Valor de Pagamento).

11.4 Para a caracterização do inadimplemento ou descumprimento contratual, a parte prejudicada deverá notificar a outra a esse respeito, através de carta protocolada com aviso de recebimento (AR), para que no prazo de 60 (sessenta) dias o inadimplemento ou descumprimento seja sanado. Caso o descumprimento ou inadimplemento não seja sanado no prazo supra mencionado, ou a parte infratora não se manifeste a respeito, a parte prejudicada poderá pleitear a rescisão deste **CONTRATO** respeitando o disposto nesta Cláusula.

11.5 As **PARTES** declaram e concordam que constitui requisito básico e indispensável à operação do **EMPREENDIMENTO** a congregação da totalidade das **UNIDADES HOTELEIRAS** e áreas comuns deste, as quais deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira. Na hipótese de ocorrer a retirada total ou parcial das **UNIDADES HOTELEIRAS** do **EMPREENDIMENTO**, contrariando o objeto deste

CONTRATO que é a exploração, pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, da totalidade do mesmo, esta, a seu exclusivo critério, poderá aplicar todas as condições previstas nesta CLAÚSULA 11ª - relativas ao inadimplemento das condições desse **CONTRATO**, inclusive, mas sem se limitar, a rescisão desse instrumento com aplicação de multa, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos sofridas pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** em decorrência de referida rescisão.

11.6 Caso a qualquer tempo, se verifique prejuízo operacional do **EMPREENDIMENTO** por dois exercícios consecutivos, será direito da **LOCATÁRIA/OPERADORA** denunciar o presente **CONTRATO** sem que incorra em qualquer multa, compensação, indenização ou pagamento. As **PARTES** também poderão proceder a denúncia deste **CONTRATO** sem penalidades, caso por motivos alheios à vontade das **PARTES** o **EMPREENDIMENTO** precise ficar fechado para atendimento ao público por mais de 60 dias consecutivos.

11.7 Na hipótese de não ser firmado o termo de cessão do contrato de franquia, será direito da **LOCATÁRIA/OPERADORA** denunciar o presente **CONTRATO** sem que incorra em qualquer multa, compensação, indenização ou pagamento.

11.7.1 A comunicação da denúncia do **CONTRATO** pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá ocorrer nos 30 (trinta) dias que sucederem à finalização do balanço contábil, sendo eleito como representante do **LOCADORA** para receber esta comunicação o síndico em exercício do **EMPREENDIMENTO**.

11.7.2 A entrega da posse do **EMPREENDIMENTO** pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** à **LOCADORA** deverá ocorrer ao final de 60 dias contados da comunicação da denúncia à **LOCADORA**.

11.7.3 As despesas com a rescisão dos contratos de trabalho com os colaboradores do **EMPREENDIMENTO** objeto do presente contrato serão consideradas despesas operacionais.

11.7.4 Eventuais multas com a **FRANQUEADORA** deverão ser arcadas pela **PARTE** que denunciar o **CONTRATO**.

11.7.5 Em 60 dias após a entrega da posse do **EMPREENDIMENTO** aos **LOCADORES**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** providenciará:

a) o encerramento e prestação de contas de suas ações e dos recursos confiados à sua guarda, não lhe sendo dado qualquer direito de retenção ou permanência

na administração da operação hoteleira do **EMPREENDIMENTO** após referido período.

b) A **LOCATÁRIA/OPERADORA** disponibilizará e entregará aos **LOCADORES** os livros, documentos e registros da operação hoteleira do **EMPREENDIMENTO**, inclusive, referentes as obrigações acessórias a este pertencentes devidamente preenchidos e registrados de acordo com as normas legais pertinentes;

c) realizará um levantamento geral dos bens, equipamentos e utensílios existentes no **EMPREENDIMENTO** a fim de que as **PARTES** verifiquem os bens que serão devolvidos pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** junto com a posse do **EMPREENDIMENTO**. O custo deste trabalho será considerado uma despesa do **EMPREENDIMENTO**;

d) A **LOCATÁRIA/OPERADORA**, vistoriará o **EMPREENDIMENTO**, lavrando-se ao final o respectivo termo de vistoria.

CLAÚSULA 12ª - PROVISÃO PARA REPOSIÇÕES, MODIFICAÇÕES, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÃO

12.1 REPOSIÇÃO DE MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS

12.1.1 A fim de proceder à reposição do material necessário à operação do **EMPREENDIMENTO**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** estabelecerá no orçamento anual um valor para gastos de reposição do **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**. Com base nesse orçamento, será criada uma provisão anual para cobrir as despesas a serem efetuadas pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, e que serão retiradas dessa provisão.

12.2 RESERVA PARA REPOSIÇÃO DO EQUIPAMENTO OPERACIONAL

12.2.1 A fim de manter o **EMPREENDIMENTO** permanentemente em bom estado de operação, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá reservar, para a reposição prevista nesta Cláusula, um montante anual conforme previsão na Cláusula Primeira deste **CONTRATO**.

12.2.2 A **LOCATÁRIA/OPERADORA**, eventualmente, poderá utilizar essas importâncias para a renovação do **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**.

12.2.3 As aquisições efetuadas por meio das quantias previstas nesta Cláusula tornar-se-ão, de pleno direito, propriedade da **LOCADORA**, ou sucessores a qualquer título, conforme estabelecido na Convenção de Condomínio.

12.3 REPAROS E MODIFICAÇÕES:

12.3.1 Manutenção e reparos de rotina - A manutenção e os reparos de rotina serão providenciados pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** e os seus custos serão incluídos nas **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**, constantes do orçamento anual.

12.3.2 Reparos e modificações obrigatórios - Qualquer alteração de ordem legal (segurança, por exemplo), serão planejadas e efetuadas pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** acarretando o mínimo de transtornos possíveis à operação normal do **EMPREENDIMENTO**.

12.3.3 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá fazer, ou providenciar para que seja feito, às expensas, em nome e por ordem da **LOCADORA**, ou sucessores a qualquer título, todas as benfeitorias necessárias, na medida em que tais benfeitorias estejam incluídas no orçamento de investimentos preparado pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** e aprovado pela **LOCADORA.**

CLAÚSULA 13ª - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

13.1 Fica assegurado à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o direito de preferência para adquirir o **EMPREENDIMENTO** como um todo ou em parte, em igualdade de condições com terceiros, assim como a cláusula de vigência em caso de qualquer transferência do **EMPREENDIMENTO** como um todo ou em parte, observado o procedimento dos artigos 8º e 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91.

13.2 Na hipótese do **EMPREENDIMENTO** ou parte deste ser transferido ou o seu domínio ser conferido a terceiros, ou ainda, se este for de qualquer forma alienado durante a vigência do presente **CONTRATO**, os termos e condições do presente instrumento subsistirão, comprometendo-se a **LOCADORA** a incluir, em qualquer instrumento que venham a firmar com o(s) adquirente(s) do **EMPREENDIMENTO** ou parte deste, a obrigação deste(s) último(s) de cumprir(em) integralmente a avença locatícia aqui ajustada.

13.3 Fica autorizado, para fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei 8.245/91, o registro e a averbação do presente **CONTRATO** no Oficial de Registro de Imóveis

pertinente. Os custos referentes ao registro deste **CONTRATO** no Oficial de Registro de Imóveis serão arcados exclusivamente pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

13.4 Caso o Oficial do Registro de Imóveis faça exigências para registrar o presente instrumento, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA/OPERADORA** comprometem-se, desde já, a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas a seu alcance que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente instrumento.

13.5 Todas as cláusulas acima se aplicam em caso de qualquer transferência e alienação do **EMPREENDIMENTO** ou parte deste.

CLAÚSULA 14ª - DAS COMUNICAÇÕES

14.1 Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as **PARTES** deverão ser feitos por escrito e endereçados aos endereços constantes do preâmbulo deste **CONTRATO**.

14.2 As **PARTES** se comunicarão por escrito a respeito de qualquer alteração de endereço ou de qualquer dos outros dados aqui referidos.

CLAÚSULA 15ª - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 A tolerância de qualquer das **PARTES** com relação ao descumprimento pela outra de qualquer dos termos ou obrigações deste **CONTRATO** não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a estes termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.

15.2 As **PARTES** não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente **CONTRATO**, em decorrência de motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior, consoante o previsto no parágrafo único do artigo 1.058, do Código Civil Brasileiro, tais como, entre outros, atos praticados por autoridades, atos de terceiros, greves, questões trabalhistas, enchentes, incêndios, calamidades públicas, problemas de falta ou carência de transportes ou mão-de-obra ou materiais ou energia, água e gás.

15.3 A declaração irrecorrível, por juízo competente, de nulidade de qualquer previsão do presente **CONTRATO** não afetará as demais cláusulas e condições, que continuarão em pleno vigor e efeito, para todos os fins de direito. Havendo a declaração por jurisdição competente sobre a invalidade ou inexequibilidade de qualquer das disposições do presente instrumento, as **PARTES** negociarão de boa-fé os seus novos termos, que, na medida do possível, deverão refletir ao máximo a intenção original das **PARTES** aqui expressa, bem como restaurar a vontade e efeito original deste **CONTRATO**.

15.4 Todos os títulos das Cláusulas e outras divisões do presente instrumento e seus anexos, são usados somente como referência e, portanto, não afetarão o conteúdo dos mesmos, cuja interpretação será feita de acordo com a intenção das **PARTES**.

15.5 Este **CONTRATO** supera toda e qualquer tratativa ou negociação anterior que possa ter havido entre as **PARTES**, sendo certo de que é o documento apto a regular a locação do **EMPREENDIMENTO**.

15.6 As **PARTES** obrigam-se a agir com lealdade e boa-fé umas com as outras no cumprimento e execução deste **CONTRATO**.

15.7 Caso haja a alienação a qualquer título de qualquer unidade hoteleira, o seu adquirente se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da **LOCADORA** deste **CONTRATO** em relação a unidade hoteleira adquirida.

15.8 Caso as **PARTES** optem em assinar este **CONTRATO** na forma eletrônica, estas declaram que:

a) O **CONTRATO** e seus anexos, incluindo todas as páginas de assinatura, formadas por meio digital, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos artigos 107, 219 e 220 do Código Civil; e,

b) Em conformidade com a legislação brasileira, incluindo, mas não se limitando, a Medida Provisória nº 2.200-2, Código Civil, Resoluções do Comitê Gestor do ICP e Instruções Normativas do ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, expressamente reconhecem como válida a comprovação de anuência aos

termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil para a formalização deste **CONTRATO**.

15.8.1 Para todos os efeitos de direito, considera-se a data disposta ao final deste **CONTRATO** como a data de sua assinatura, independentemente da data em que se der a última assinatura digital deste instrumento.

CLAÚSULA 16ª - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

16.1 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá permitir que a **LOCADORA** e seus sucessores, por si ou por quem vierem a indicar, a qualquer tempo possam vistoriar o **EMPREENDIMENTO** locado, ficando desde já avençado, que a **LOCADORA** ou demais autorizados, somente vistoriarão o **EMPREENDIMENTO**, em dia e horário previamente combinados, por escrito, com a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, a fim de não prejudicar, em qualquer hipótese, a regular operação do **EMPREENDIMENTO**, podendo adentrar apenas nas áreas não ocupadas por usuários na ocasião, sendo que as áreas privativas não vistoriadas poderão ser assim que desocupadas, obrigando-se a **LOCATÁRIA/OPERADORA** a comunicar à **LOCADORA** por escrito, de tal fato.

16.1.1 Caso em referidas visitas e vistorias técnicas for constatada alguma irregularidade em relação à operação hoteleira, a **LOCADORA** comunicará a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, por escrito, a respeito dessa irregularidade, solicitando a adoção de providências cabíveis.

16.1.2 As **PARTES** reunir-se-ão para discutir as irregularidades suscitadas e as alternativas para solucioná-las.

16.2 A **LOCADORA** está ciente da praxe de se conceder cortesias a certos profissionais do ramo, no decorrer normal do negócio e concorda com essa prática, desde que de interesse do **EMPREENDIMENTO** e devidamente caracterizado e justificado no relatório mensal.

16.3 O sócio/preposto da **LOCADORA** que desejar ocupar um dos apartamentos em operação, será tratado como cliente preferencial, porém, pagará o preço da diária que estiver sendo praticada com os descontos de praxe, se houver.

16.4 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** poderá, a seu único e exclusivo critério, subcontratar serviços em geral, como por exemplo, serviços de limpeza, manutenção e outros.

CLAÚSULA 17ª - TRATAMENTO DE DADOS

17.1 A **LOCADORA** compartilhará com a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, representada por seus prepostos, seus Dados Pessoais, documentos e informações que sejam necessários para fins da celebração do presente instrumento, tais como, exemplificativamente, cópias do RG, CPF, CNH, do comprovante de residência, informações bancárias, documentos comprobatórios de sua renda, etc, e reconhecem que o Tratamento de tais Dados Pessoais constantes nestes documentos pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** será necessário para garantir a validade do negócio jurídico ora contratado, bem como para as análises necessárias a superação das condições resolutivas aqui previstas. A **LOCATÁRIA/OPERADORA** declara possuir a Base Legal para o Tratamento e eventual compartilhamento dos Dados Pessoais de titularidade da **LOCADORA**.

17.2 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** reconhece a necessidade de garantir proteção aos Dados Pessoais objeto de Tratamento acima mencionado, nos termos deste instrumento, da Lei Federal nº 13.709/18 ("LGPD") e das demais leis e regulamentos que sejam aplicáveis ao Tratamento de Dados Pessoais (em conjunto, "Leis Aplicáveis ao Tratamento de Dados Pessoais"), comprometendo-se, durante toda a vigência deste instrumento, a observar os termos das Leis Aplicáveis ao Tratamento de Dados Pessoais.

17.3 A **PROPRIETÁRIA** poderá acessar as informações detalhadas sobre o Tratamento de Dados Pessoais realizado pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** e as solicitações relacionadas aos direitos dos Titulares por meio do acesso à Política de Privacidade da **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

17.4 Os termos "Base Legal", "Dados Pessoais" e "Tratamento" têm o significado a eles atribuídos na LGPD.

CLAÚSULA 18ª - FORO

18.1 As **PARTES** elegem o Foro da Comarca de Santa Cruz do Sul, local da operação, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação oriunda deste instrumento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente **CONTRATO**, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Santa Cruz do Sul, 20 de janeiro de 2025.

Assinatura **Rubricas**

LOCATÁRIA/OPERADORA:

_____ _____

ATRIO HOTÉIS S.A.
(Paulo Roberto Caputo)

_____ _____

ATRIO HOTÉIS S.A.
(Paulo Roberto Pelella Melega)

LOCADORA:

_____ _____

SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA
(Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza)

Testemunhas:

1. _____
Nome: Hilson de Brito Macedo Neto
CPF/MF: 054.715.774

2. _____
Nome: João Antonio Cazeiro Junior
CPF/MF: 328.778.238-06